AVANCE DE LA REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MIJAS:
SUELO NO URBANIZABLE

MEMORIA

Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Mijas

Redactores: José María Morente del Monte *(Arquitecto)*
José Ortiz García *(Geógrafo)*

Marzo 2014

INDICE

1.- ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE REVISAR LA ORDENACIÓN EL SUELO NO URBANIZABLE……..……2

2.- ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO……..……..……6

2.1.- Las determinaciones del PGOU vigente……..……6
2.2.- Las determinaciones de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)……..……..17
2.3. Las afecciones derivadas de la legislación específica……...21
2.4. Las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental (POTCSO)……..……..……27
2.5. Los asentamientos diseminados existentes en el suelo no urbanizable……..36
2.6. Las principales cuestiones que es necesario revisar……..……50

3.- CRITERIOS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS A SEGUIR…….....…53

4.- AVANCE DE LA CATEGORIZACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE Y DE LA NORMATIVA PROPUESTA……..……..64

4.1. Propuesta de categorización……...64
4.2. Avance de normativa……...67

5.- APROXIMACIÓN A LAS PREVISIONES DE RECURSOS FINANCIEROS Y A LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS PROPUESTAS REALIZADAS……..……69

6.- INTRODUCCIÓN A LA EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL DE LA REVISIÓN PARCIAL DEL SUELO NO URBANIZABLE……..…71

ANEXO. PROPUESTA DE BORRADOR DE NORMATIVA

1.- ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE REVISAR LA ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZBLE

El Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Mijas vigente fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPOTU) con fecha 16 de diciembre de 1.999, quedando suspendida, no obstante, la ordenación propuesta para el suelo no urbanizable.

Después, una vez subsanadas las observaciones que se habían hecho a la ordenación del suelo no urbanizable, la CPOTU aprobó con fecha 12 de abril de 2.002 el Expediente de Cumplimiento de la Revisión de dicho Plan General relativo al suelo no urbanizable.

Durante la redacción y vigencia del actual PGOU de Mijas ha sido aprobada una importante cantidad de legislación urbanística y del suelo, que si bien no ha supuesto la redacción de un nuevo Plan, sí ha condicionado la vigencia de algunos aspectos del documento aprobado en 1.999 y ha sido necesaria su adaptación, aunque de forma parcial, a la actual legislación urbanística.

El PGOU de Mijas inició su redacción con la vigencia del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de La Ley Sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana si bien, durante su elaboración y tramitación, se vivió un periodo de importantes cambios legislativos.

En primer lugar hay que hacer referencia a la Sentencia 61/1997, de 20 de marzo, del Tribunal Constitucional, que declaró inconstitucional una buena parte del articulado de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio; reconociendo las competencias urbanísticas a las Comunidades Autónomas.

Como consecuencia de esta Sentencia el Parlamento de Andalucía aprueba el texto conjunto de la Ley 1/1997, de 18 de junio, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de Régimen de Suelo y Ordenación Urbana en

Andalucía y los preceptos en vigor del Texto Refundido de la Ley Sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992.

Poco después fue aprobada la primera legislación sobre el régimen del suelo de alcance estatal: Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.

Con posterioridad a la aprobación del PGOU (1999) se ha aprobado una nueva legislación urbanística de Andalucía, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), actualmente vigente, y el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

Asimismo se ha aprobado el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) por el Decreto 206/2006, de 28 de diciembre, y el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental (POTCSO) por el Decreto 142/2006, de 18 de julio, en cuyo ámbito se integra el municipio de Mijas.

De acuerdo a todo ello y conforme a lo establecido en el Decreto 11/2008, de 22 de enero, el Ayuntamiento decidió redactar la Adaptación del PGOU a la LOUA la cual fue aprobada por el mismo con fecha 26 de marzo de 2.010.

En lo que se refiere al suelo no urbanizable este documento solo adapta nominalmente las categorías de dicho suelo a las establecidas en la LOUA, teniendo en cuenta también a tales efectos las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental y de la legislación sectorial aplicable que ha entrado en vigor posteriormente a la aprobación del PGOU, poniéndose de manifiesto en el mismo las contradicciones y vacíos legales existentes.

Cabe señalar que anteriormente el Ayuntamiento había decidido redactar la revisión del PGOU vigente si bien ésta sólo llegó a aprobarse inicialmente por acuerdo municipal de 5 de agosto de 2005 quedándose la misma paralizada debido a la entrada en vigor de la legislación y los instrumentos de ordenación territorial a los que antes se ha aludido. Estas circunstancias incidieron sobre la idoneidad y posibilidad de continuar la tramitación de la Revisión del PGOU con los

planteamientos previstos inicialmente; sobre todo en lo referente a los criterios generales del POTA relativos al modelo de ciudad y, más concretamente, a la dimensión del crecimiento urbanístico propuesto.

Por otra parte también ha sido aprobado el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía y, de acuerdo a lo establecido en el artº 4 de dicho Decreto, fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de 31 de enero de 2013 el "Avance para la Identificación y Delimitación de los Asentamientos Existentes en el Suelo No Urbanizable" el cual identificó con carácter cautelar varios asentamientos urbanísticos y varios ámbitos del hábitat rural diseminado.

El art. 22 del citado Decreto 2/2012 establece que *"el Plan General o sus innovaciones clasificarán los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado como suelo no urbanizable, conforme a lo dispuesto en el artículo 46.2.d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y establecerá la normativa aplicable para ellos."*

Poco después la Junta de Andalucía aprobó, mediante la Orden de 1 de marzo de 2013, las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, las cuales establecen, entre otros, los criterios para la delimitación de los ámbitos de hábitat rural diseminado existentes en el suelo no urbanizable.

Teniendo en cuenta todos estos antecedentes el Ayuntamiento ha acordado la redacción y tramitación de una Revisión Parcial del PGOU que incorpore a la ordenación urbanística los ámbitos de hábitat rural diseminado existentes en el municipio y regule adecuadamente el suelo no urbanizable.

La revisión parcial de los planes generales de ordenación urbanística viene contemplada en el art.37.2 de la LOUA en el que se establece que *"la revisión puede ser parcial cuando justificadamente se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el instrumento de planeamiento objeto de la misma, bien de sus determinaciones que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez".* En el presente caso concurrirían ambas circunstancias ya que la revisión afecta a una

parte del término municipal y, al mismo tiempo, a una parte de sus determinaciones: la normativa del suelo no urbanizable.

Cabe añadir que, si bien el Decreto-Ley 5/2012, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía, obliga a elaborar y tramitar una Revisión total de los PGOU no adaptados a las determinaciones establecidas en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y a los criterios para su desarrollo, como sería el caso de Mijas, no obstante se ha optado por priorizar la tramitación de una revisión parcial del PGOU relativa al suelo no urbanizable, sin perjuicio de la necesaria revisión total, teniendo en cuenta la urgencia de resolver la gran problemática de los asentamientos diseminados existentes en el medio rural.

2.- ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

Se analizan en este apartado todos aquellos aspectos que han servido para la comprensión de la problemática urbanística del suelo no urbanizable y el establecimiento de las determinaciones básicas del Avance. A tales efectos y teniendo en cuenta el gran volumen de información existente se ha optado por realizar un análisis selectivo y estratégico que de forma ágil y práctica permita diagnosticar las principales cuestiones que han de ser revisadas.

En primer lugar se han analizado las determinaciones del PGOU vigente y las principales consecuencias que se han derivado de su aplicación en el medio rural desde que fue aprobado definitivamente.

Posteriormente se han analizado las determinaciones de la LOUA, del POTCSO y de la legislación específica que tienen incidencia en la ordenación del suelo no urbanizable del municipio de Mijas.

Asimismo se ha tenido en cuenta el análisis y el diagnóstico que se incluyó en el "Avance para la Identificación y Delimitación de los Asentamientos Existentes en el Suelo No Urbanizable" que fue aprobado por el Ayuntamiento el 31 de enero de 2013 de conformidad con lo establecido en el art. 4 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía. La elaboración de dicho Avance requirió un intenso trabajo de campo que ahora ha resultado muy útil para poner de manifiesto los principales problemas que afectan al suelo no urbanizable del municipio.

2.1.- Las determinaciones del PGOU vigente

Durante la tramitación del PGOU vigente la ordenación prevista para el suelo no urbanizable fue objeto de diversos informes desfavorables por parte de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes, siendo finalmente suspendida la misma por la CPOTU cuando se aprobó definitivamente el Plan. En dicho proceso se pone

de manifiesto que la ordenación de este suelo adolecía de bastantes deficiencias, tanto normativas como formales (delimitaciones de categorías de suelo en planos mal identificadas y no diferenciadas adecuadamente, condiciones de edificación muy flexibles en relación a la naturaleza rural del suelo, etc.), que fueron subsanándose de forma parcial conforme se fue requiriendo por el citado organismo dando lugar, finalmente, a un documento formalizado como Expediente de Cumplimiento que fue aprobado por la CPOTU con fecha 12 de abril de 2.002. Por ello la ordenación del suelo no urbanizable no quedó bien resuelta, no sólo en cuanto a la representación gráfica utilizada que resulta de difícil consulta y visualización, sino también en cuanto a la regulación normativa que resulta prolija, compleja y muy permisiva.

De acuerdo a este documento de cumplimiento el PGOU vigente estableció finalmente las siguientes categorías de suelo no urbanizable:

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección:

* Espacios Forestales

El Plan incluye en esta categoría de suelo aquellas zonas ya forestales o de vocación forestal. Actualmente se encuentran incluidas en su totalidad por el POTCSO en alguna de las zonas de protección determinadas en el mismo, habiendo quedado excluida solamente una pequeña zona situada al noreste del término municipal, junto a la carretera de Mijas a Benalmádena. Asimismo gran parte de ellas se incluyen en monte público.

* Protección Paisajística.

El Plan incluye en esta categoría determinados espacios próximos al núcleo de Mijas que forman parte del entorno del Conjunto Histórico Artístico con el objetivo de preservar la fisonomía de la Muralla y el farallón de la Virgen de la Peña de agresiones edificatorias. Asimismo en la normativa del Plan se dice que también se incluye en esta categoría y con la misma finalidad el entorno de la ermita de San

Antón, en Osunillas, si bien en los planos de ordenación no se delimita ninguna zona a tales efectos.

- Suelo No Urbanizable No Protegido:

* Simple

Por exclusión el Plan define como Suelo No Urbanizable Simple todos los terrenos rústicos que no están enclavados dentro de los subtipos en que se ha dividido el Suelo No Urbanizable de Protección Especial.

* Agrícola de Regadío

El Plan incluye en esta categoría los terrenos delimitados como tales en los planes de ordenación en razón de su uso. Se trata de un suelo sin protección alguna, en el que se incluyeron tanto terrenos agrícolas de regadío como otros que no lo eran y cuyo objetivo era permitir la vivienda unifamiliar en condiciones más flexibles que en el suelo Simple.

* Diseminado

El Plan incluye en esta categoría diversos ámbitos en los que se localizan tanto asentamientos históricos como otros que resultan totalmente desvinculados del medio rural y que tienen un carácter turístico-residencial como es el caso de “Rancho de la Luz”, proponiéndose en todos ellos unas condiciones muy flexibles de edificación cuyas consecuencias territoriales y ambientales se analizan más adelante.

Asimismo el Plan establece protecciones para las vías pecuarias y para los ríos y arroyos.

En cuanto al patrimonio histórico el Plan vigente establece una categoría de protección para los yacimientos arqueológicos si bien se da la paradoja de que no existe ningún yacimiento arqueológico situado en el suelo no urbanizable a excepción del yacimiento de la Villa Romana de la Finca Acevedo que se sitúa en parte sobre el cementerio de Fuengirola que está considerado como sistema general de equipamiento en suelo no urbanizable.

No obstante lo anterior cabe señalar que el Ayuntamiento ha elaborado un catálogo urbanístico de protección del patrimonio histórico de Mijas, también denominado catálogo de bienes protegidos, que fue aprobado inicialmente mediante acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno en sesión celebrada el día 6 de febrero de 2013. En dicho catálogo se incluye un amplio listado de edificaciones de interés arquitectónico, yacimientos arqueológicos y bienes de interés etnológico que se sitúan en el suelo no urbanizable. Teniendo en cuenta que el citado catálogo se encuentra pendiente de aprobación definitiva el presente Avance no incorpora dichos elementos y se remite a todos los efectos al catálogo, sin perjuicio de que durante el trámite se coordinarán ambos documentos.

Por otra parte el Plan incluye varios sistemas generales situados en el suelo no urbanizable (vertedero, depuradora, cementerio de Fuengirola, cementerio de Mijas, depósito de agua, varios sistemas viarios) debiéndose destacar que hay varias propuestas de nuevos viarios o de mejora de los existentes, como es el caso del nuevo vial que se propone desde la carretera A-7053 hacia Entrerríos con un viaducto sobre el Río de Las Pasadas, que actualmente resultan innecesarios y que, por tanto, deberá estudiarse, previamente a la aprobación inicial, su posible reconsideración.

Del estudio de la regulación de las distintas categorías de suelo no urbanizable diferenciadas en el PGOU y de lo expuesto en su Memoria la primera conclusión que se puede extraer es que el suelo no urbanizable tiene un tratamiento cuya finalidad es paradójica y fundamentalmente “urbanística” ya que se observa un empeño en posibilitar en todas las categorías de suelo diferenciadas la mayor cantidad de usos y con las condiciones urbanísticas más flexibles posibles, lo cual fue cuestionado por la CPOTU durante el proceso de aprobación del Plan. Por el

contrario no se encuentran en el PGOU medidas efectivas de sostenibilidad ambiental, entendiendo por estas tanto las que previenen de nuevos impactos inducidos por los usos urbanísticos propuestos como aquellas cuyo objetivo sería mejorar el medio rural mediante medidas de minimización de los impactos ya existentes o de regeneración de paisajes degradados.

Dada la extensión y la magnitud de los procesos urbanos en el municipio, así como su carácter principalmente turístico, el vigente PGOU puso su atención en la ordenación de dichos procesos y en la potenciación del uso turístico, independientemente de la clasificación del suelo, lo que motivó este tratamiento "cuasi urbanístico" del suelo no urbanizable. En este sentido la Memoria del PGOU incluye un epígrafe titulado *"Nuevos modelos autónomos de ocupación turística"* en el que se pone de manifiesto lo señalado y que dice textualmente lo siguiente:

> *"En la frontera entre el suelo agrícola y el urbanizable se da en Mijas una situación de difícil definición y encaje jurídico, localizada fundamentalmente en el vasto piedemonte de la cornisa de Mijas-pueblo, clasificado por el Plan como Suelo Urbanizable No Programado. Nos referimos a un tipo de ocupación residencial turística de viviendas unifamiliares de baja densidad, sobre una parcelación espontánea del original catastro de rústica, pero sin la infraestructura propia del suelo urbano, a medio camino pues, entre la casa de campo y la urbanización residencial. Es este un status, no residual o anómalo, sino pretendido, que aparece como un modelo autónomo de turismo que busca la tranquilidad y una cierta vinculación con la naturaleza, basando precisamente en la falta de infraestructura y la dificultad de accesos la garantía de su mantenimiento. Lo cierto es que, en su relación con el paisaje, el resultado es mucho más satisfactorio que la imagen que ofrecen las urbanizaciones propiamente dichas, especialmente las de última promoción, donde tal vez por una excesiva densidad y, sobre todo por la falta de unas pautas claras del modo de colonizar una topografía accidentada, el efecto final, especialmente en el borde costero, ha sido una caótica y abigarrada fragmentación del terreno en múltiples promociones de extravagante pintoresquismo, menos respetuosa con el medio físico, si cabe, que los bloques plurifamiliares exentos de los antiguos modelos, lo que resulta especialmente*

perturbador por cuanto el frente litoral pudiera constituir la "imagen de marca" de lo que el municipio ofrece. (Es el caso del abuso sistemático de las viviendas adosadas en las fases ulteriores de algunas urbanizaciones costeras).

No es buena práctica, en el planeamiento urbano, hacer oídos sordos a las tendencias, siendo, en general, lo más sensato, encauzarlas adecuadamente desde el profundo análisis de sus motivaciones. Este modelo autónomo apuntado nos ilustra, pues, sobre algo que debiera encontrar su adecuado encaje jurídico y definición conceptual, como una novedosa forma de oferta turística —tipo turístico rural, por ejemplo— y un plausible sistema de ordenación del suelo no urbanizable."

Asimismo en otro apartado de la Memoria el PGOU expone lo siguiente:

"En la información pública del Avance del PGOU vigente una de las respuestas más sintomáticas, por su número en el conjunto de las sugerencias presentadas, fue la solicitud de desclasificación de suelo urbanizable a no urbanizable, unida a la posibilidad de construir viviendas unifamiliares sobre grandes parcelas de suelo rústico, aludiendo a una tendencia ya apuntada en el Avance, que responde a una doble demanda: una de carácter netamente turístico, como expresión de un nuevo producto alternativo que afora recientemente en este sector, con la naturaleza, el campo, el aislamiento y la tranquilidad frente a la aglomeración urbana del cinturón costero e incluso las urbanizaciones residenciales de calidad y baja densidad. Otra es la demanda de una parte de la población autóctona o local que parece decidida a volver al campo, en condiciones similares a la de los extranjeros que se inclinan por esta opción residencial. Esto explica la vitalidad de los diseminados del municipio y las numerosas casas, ligadas o no a usos agrícolas, que en pleno proceso de autoconstrucción pueden verse a lo largo de los históricos caminos terrizos del término."

El PGOU vigente también señala:

"De igual modo, iniciativas particulares abren el camino a otras formas de asentamientos turísticos distintos a la adocenada urbanización residencial, con los que enriquecer imaginativamente la oferta, especialmente dirigida a una demanda de mayor calidad."

"…En el Avance proponíamos clasificar el Rancho de la Luz como Suelo Urbanizable Programado, pero insinuábamos ya que un modelo de ocupación semejante sería más fácilmente tramitable por la vía del Suelo No Urbanizable, a través de los "Proyectos Turísticos en el medio rural", figura que habría de permitirnos la localización de asentamientos turísticos de baja densidad en donde la preservación y mejora del medio natural fuera su razón de ser. Con carácter orientativo, establecíamos las siguientes determinaciones para estos proyectos:

- Garantizar la imposibilidad de crear núcleos de población, mediante el establecimiento de determinadas condiciones de densidad, parcelación y separación mínima entre edificaciones.
- Limitaciones expresas a las condiciones de urbanización para conjurar toda posibilidad de establecer el embrión de una urbanización futura.
- Compromisos expresos de mejorar el paisaje mediante la plantación de especies autóctonas, agricultura biológica, explotaciones agrícolas, huertos, forestación, etc.
- Establecer como usos dominantes el residencial unifamiliar y el agrícola, pero permitiendo asimismo el hotelero, hostelero, lúdicos, recreativos, etc… y otros aún no Suficientemente tipificados pero que pudieran constituir una variedad de ofertas innovadoras que tengan el medio natural como protagonista.

Todo el suelo clasificado como No urbanizable por el Plan, en secano o en regadío, es susceptible de ser contemplado bajo este prisma."

Aunque los citados "Proyectos Turísticos en el medio rural" no llegaron finalmente a regularse en el PGOU, ya que la CPOTU no los consideró compatibles con la naturaleza rural de este suelo, no obstante el PGOU potenció la utilización del medio rural, además del suelo urbanizable, para canalizar la demanda de este tipo de

turismo que buscaba *"la naturaleza, el campo, el aislamiento y la tranquilidad frente a la aglomeración urbana del cinturón costero"* así como para la "*demanda de una parte de la población autóctona o local que parece decidida a volver al campo".*

En este sentido cabe destacar la delimitación y regulación establecida en el PGOU para el suelo no urbanizable de asentamientos diseminados ya que, además, estos coinciden en gran medida con los suelos donde se detectan los mayores problemas urbanísticos, ambientales y paisajísticos, e incluso sociales, derivados del modelo de ordenación del PGOU vigente para el suelo no urbanizable y, que por tanto, deben ser una prioridad en la Revisión del suelo no urbanizable.

En el documento que fue aprobado por la CPOTU con fecha 16 de diciembre de 1999 y en el que quedó suspendida la ordenación propuesta para el suelo no urbanizable, se definían las siguientes zonas de diseminado:

1. Camino de Ojén a Mijas y Menente
2. Valtocado
3. El Hornillo
4. La Alquería
5. Osunillas
6. Atalaya
7. Entrerríos
8. Majadilla del Muerto

No obstante en el documento de cumplimiento del PGOU aprobado por la citada Comisión Provincial con fecha 12 de abril de 2002 se definen sólo los cinco primeros diseminados lo cual se debió, probablemente, a que en la resolución anterior la Comisión cuestionó la delimitación de algunas zonas como diseminados aunque en ningún momento se hace referencia a estos asentamientos históricos.

El PGOU incluye estos ámbitos en el denominado Suelo No urbanizable de Diseminado entendiendo por éste *"a las zonas específicamente delimitadas en los planos de clasificación del suelo del término municipal de Mijas, constituidas por un agregado de unidades familiares productivas o no, que por la estructura del*

asentamiento no son susceptibles de ser delimitadas como suelo urbano, ni por tanto llegar a conformar un núcleo de población, a fin de evitar que su transformación en núcleo urbano desvirtúe las características tradicionales que se tratan de preservar. Dentro del término municipal de Mijas se entiende por este suelo aquel que presenta viviendas dispersas sobre minifundio, generalmente a lo largo de un camino y normalmente relacionadas con la agricultura, con servicios comunes mínimos: acceso rodado, agua de pozo o fuente común, saneamiento en pozo ciego que deberá de ir transformándose en cualquier otro sistema de depuración de aguas residuales con garantías técnicas de no contaminar las aguas freáticas".

Diseminado de Osunillas en la actualidad

En estos suelos el PGOU permite los usos y construcciones siguientes: construcciones que guarden relación con la naturaleza de la finca, necesarias para el desarrollo de actividades primarias, instalaciones permanentes y no permanentes de restauración, usos turístico-recreativos en edificaciones existentes, equipamiento comunitario y vivienda unifamiliar y aislada, tanto la vinculada a la explotación de los recursos primarios como la no vinculada.

Asimismo las condiciones de edificación establecidas para el uso de vivienda son las siguientes:

- La parcela tendrá una dimensión superior a 5.000 m2, respetando la parcelación existente antes de la aprobación definitiva del PGOU.
- Las construcciones se separarán como mínimo 10 metros de los linderos de las fincas.
- La ocupación máxima de la edificación será del 2 % de la superficie de la parcela.
- La altura máxima será de 7 metros en un máximo de dos plantas.

Esta regulación de los diseminados existentes, que antes de los requerimientos de la CPOTU proponía parcelas mínimas edificables incluso de 1.250 m², demuestra que si bien el diagnóstico era acertado, no obstante se optó por implementar un "uso turístico-rural" basado únicamente en posibilitar la construcción de viviendas en el suelo no urbanizable de forma muy flexible y sin el requerimiento de medidas que impidieran los impactos que se han ido produciendo en estos años tal como muestra la actual realidad urbanística: gran consumo de recursos naturales (suelo, agua, energía), pérdida de áreas con valor agrícola o natural, vertido incontrolado de aguas residuales, y, sobre todo, degradación y banalización del paisaje.

Y todo ello ha repercutido paradójicamente y de forma negativa en el medio rural y en el paisaje de Mijas, un municipio cuya economía depende mayoritariamente del turismo ya que un medio rural y un paisaje degradados no sólo suponen la pérdida de un valor ambiental sino también la de un valor como recurso turístico y, en definitiva, como recurso económico.

No obstante no sería justo atribuir al PGOU vigente toda la responsabilidad de la actual situación urbanística del suelo no urbanizable del municipio ya que, sin perjuicio de que éste tratara gran parte del suelo no urbanizable como un suelo susceptible de acoger viviendas para uso residencial-turístico, fijó unas mínimas condiciones de edificación que, en la práctica, no han sido respetadas a pesar de ser tan laxas, habiéndose construido muchas de las edificaciones actualmente existentes en el suelo no urbanizable (más de 4.000) de forma irregular.

A pesar de lo expuesto también es necesario reconocer, tal como ya se apuntaba en la Memoria del PGOU, que algunos asentamientos diseminados existentes en el

suelo no urbanizable del municipio de Mijas suponen un modelo, no reglado, que está mejor adaptado a la naturaleza rural del suelo no urbanizable que muchas de las urbanizaciones legales y compactas que se han llevado a cabo en el término municipal y que han provocado grandes impactos paisajísticos y la pérdida de importantes recursos naturales. Veamos algunos ejemplos existentes en el término municipal que ilustran lo que tratamos de exponer:

Urbanización compacta ejecutada legalmente

Asentamiento diseminado rural existente

Por todo lo expuesto consideramos que la prioridad de la Revisión del suelo no urbanizable debe ser el tratamiento de estos asentamientos. Y para ello debemos partir del documento de “Avance para la identificación y delimitación de los asentamientos existentes en el suelo no urbanizable” cuyo contenido se analiza más adelante.

2.2.- Las determinaciones de Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)

Poco después de la aprobación de la regulación del suelo no urbanizable contenida en el PGOU de Mijas entró en vigor la LOUA la cual en su art. 46 establece lo siguiente:

" Artículo 46. Suelo no urbanizable.

1. Pertenecen al suelo no urbanizable los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística adscriba a esta clase de suelo por:

a) Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.

b) Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.

c) Ser merecedores de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio Plan General de Ordenación Urbanística, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.

d) Entenderse necesario para la protección del litoral.

e) Ser objeto por los Planes de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos

naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.

f) Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.

g) Constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados en su origen al medio rural, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda preservar.

h) Ser necesario el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.

i) Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.

j) Proceder la preservación de su carácter no urbanizable por la existencia de actividades y usos generadores de riesgos de accidentes mayores o que medioambientalmente o por razones de salud pública sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.

k) Ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

2. De conformidad y en aplicación de los criterios que se establezcan reglamentariamente, el Plan General de Ordenación Urbanística podrá establecer, dentro de esta clase de suelo, todas o algunas de las categorías siguientes:

a) Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, que incluirá en todo caso los terrenos clasificados en aplicación de los criterios de

las letras a) y b) del apartado anterior, e i) cuando tales riesgos queden acreditados en el planeamiento sectorial.

b) Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística, que incluirá al menos los terrenos clasificados en aplicación de los criterios de las letras c), d) y e) del apartado anterior.

c) Suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

d) Suelo no urbanizable del Hábitat Rural Diseminado, que incluirá aquellos suelos que cuenten con las características que se señalan en la letra g) del apartado anterior."

A pesar de esta aparente pormenorización en la categorización del suelo no urbanizable, a la que debe adaptarse la Revisión parcial del PGOU de Mijas, hay que decir que la LOUA no aporta ninguna medida encaminada a una regulación en positivo del suelo no urbanizable y, menos aún, de los asentamientos existentes en el mismo.

En este sentido resulta significativa la escasa atención que se presta en la Exposición de Motivos de la Ley para explicar sus objetivos y contenidos respecto a la regulación del suelo no urbanizable en contraposición con lo que se ha hecho en otras leyes autonómicas en las que esta cuestión se contempla con un carácter prioritario.

De su regulación hay que destacar, sin duda, la limitación que ha establecido respecto a la posible implantación de nuevas viviendas aisladas ya que sólo permite aquellas cuya necesidad esté justificada por estar vinculadas a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos. Tal limitación ha dado lugar a que muchas viviendas edificadas legalmente en el suelo no urbanizable con anterioridad a su entrada en vigor hayan quedado en situación de fuera de ordenación y, sobre todo, a que las viviendas construidas posteriormente sean ilegalizables porque el proceso de construcción ha continuado pese a la limitación establecida, demostrando con ello que existe una demanda social a la que no se ha

dado una respuesta urbanística adecuada. Así la LOUA ha optado por el criterio de "prohibirlo todo" frente al criterio de canalizar esta demanda como apuntan algunos autores. Y las consecuencias están ahí: miles de viviendas ilegales generando graves impactos territoriales, conflictos sociales, etc…

Respecto a los asentamientos tradicionales existentes la LOUA introduce el concepto de "Hábitat Rural Diseminado", considerándolo como una categoría específica del suelo no urbanizable lo que, de entrada, limita las posibilidades de regulación del mismo y puede generar ciertos conflictos de incompatibilidad entre su realidad "urbanística", caracterizada por la presencia de agrupaciones residenciales, y el régimen general establecido para el suelo no urbanizable según el cual sólo se permite la vivienda unifamiliar aislada…

En la redacción original de la LOUA se conceptuaba el Hábitat Rural Diseminado como *"el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda preservar"* (artº 46.1.g) aunque en su Exposición de Motivos lo define como *"el que da soporte físico a asentamientos dispersos de carácter estrictamente rural y que responden a ciertos proceso históricos, como han podido ser iniciativas de colonización agraria, que precisan determinadas dotaciones urbanísticas, pero que por su funcionalidad y carácter disperso no se consideran adecuados para su integración en el proceso urbano propiamente dicho".*

Por otra parte la Ley, en su artº 52, relativo al régimen del suelo no urbanizable, prevé la posibilidad de realizar segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que sean consecuencia de las características propias de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

Estas determinaciones, ambiguas y exiguas, eran todo el bagaje de la Ley para regular los numerosos y diversos asentamientos existentes en una Comunidad Autónoma que cuenta con casi 800 municipios hasta que la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la LOUA, y sobre todo el Decreto 2/2012, de 10 de enero, han venido a completar este régimen paliando así la incapacidad de la LOUA para determinar de manera inequívoca qué se entiende por tal concepto, qué tipo de

asentamientos son susceptibles de incluirse en el mismo y qué condiciones de edificación pueden aplicarse en ellos.

En todo caso la Ley 2/2012 introduce una pequeña pero importante corrección en la definición del Hábitat Rural Diseminado, considerándolo como *"el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados en su origen al medio rural, cuyas características, atendidas las del municipio proceda preservar"*.

Aunque sólo se trata de un pequeño matiz ("vinculados en su origen al medio rural" en lugar de "vinculados a la actividad agropecuaria), consideramos que el mismo es muy significativo ya que viene a flexibilizar el concepto original abriendo la posibilidad de incluir en esta categoría de suelo no urbanizable muchos de los asentamientos diseminados que existen en el medio rural de Mijas ya que, con el concepto original, se entendía que estos asentamientos tenían que estar vinculados actualmente a la actividad agropecuaria lo cual hacía casi imposible su aplicación teniendo en cuenta la realidad económica actual.

2.3. Las afecciones derivadas de la legislación especial

Como se ha expuesto en el apartado anterior la LOUA establece una categoría de suelo no urbanizable de especial protección "por legislación específica" en la que deben incluirse:

- los terrenos que tengan la condición de bienes de dominio público natural o estén sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.

- los terrenos que estén sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de

la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.

- los terrenos que presenten riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales y queden acreditados en el planeamiento sectorial.

A continuación se analizan brevemente los terrenos del municipio de Mijas que, conforme a las determinaciones de la legislación específica, cumplen los requisitos anteriores y por tanto deben ser incluidos en la Revisión del PGOU como suelo no urbanizable de especial protección:

Montes Públicos

Por Orden de 23 de febrero de 2012 del Consejero de Medio Ambiente se publicó la relación de montes que integran el Catálogo de Montes Públicos de Andalucía (BOJA nº 62 de 29 de Marzo de 2012), dándose así cumplimiento al imperativo legal que establecieron en su día, tanto la Ley Forestal de Andalucía, 2/1992, de 15 de junio, como su Reglamento de aplicación, aprobado por Decreto 208/1997, de 9 de septiembre.

En el municipio de Mijas están catalogados los montes públicos Sierra Blanca y Bermeja con código MA-30004-AY y cuya titularidad pertenece al Ayuntamiento de Mijas.

Lugares de Importancia Comunitaria

La presencia en casi toda la longitud del río Fuengirola de hábitats naturales que figuran en el Anexo I y de los hábitats de las especies que figuran en el Anexo II de la Directiva 92/43/CEE, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres (Directiva Hábitats), justificó su inclusión en la lista de Lugares de Importancia Comunitaria (LIC) de la región biogeográfica mediterránea, aprobada inicialmente por Decisión de la Comisión

Europea de 19 de julio de 2006 y revisada en sucesivas decisiones. Su código de identificación es ES6170022 Río Fuengirola.

Además se incluye en dicha lista el LIC de Calahonda (subacuático). Este LIC está identificado con el código ES6170030 y su inclusión está justificada principalmente por la presencia de praderas de Posidonia oceánica.

Existe también un reciente proyecto para declarar la Zona de Especial Conservación del Río Fuengirola y aprobar su Plan de Gestión.

Vías Pecuarias

En Mijas están deslindados los siguientes tramos de vías pecuarias y descansaderos:

- Cordel del Cesmo

Por resolución 14 de enero del 2008 de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente, se aprueba el deslinde de esta vía pecuaria en su totalidad, en el término municipal de Mijas, a excepción del suelo urbano.

- Descansadero de la Fuente de la Adelfa

Por resolución 24 de abril del 2007 de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente, se aprueba el deslinde de esta vía pecuaria.

- Descansadero del Ahogadero

Por resolución 16 de noviembre del 2007 de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente, se aprueba el deslinde de esta vía pecuaria.

Respecto de la primera de estas vías pecuarias ha de decirse que el deslinde efectuado apea, en la mayoría de los casos, tan sólo la margen que se encuentra en suelo clasificado como urbanizable o no urbanizable, sin alcanzar a apear la otra

margen cuando la misma se ubica en suelos pertenecientes a la clase de suelo urbano.

Dado que esta vía fue ocupada en su práctica totalidad para la construcción de la actual carretera A-347 cuyas márgenes están clasificadas en la mayor parte de su recorrido como suelos urbanos o urbanizables, en esta Revisión Parcial se resuelve esta carencia del deslinde remitiendo para la fijación de la otra margen al límite exterior del dominio público de la carretera, deslinde fáctico este que, hasta el momento, ha sido aceptado por los organismos competentes cuando se han desarrollado tales suelos colindantes, y ello sin perjuicio de la posición real de la línea límite de edificación que resulte por aplicación de la legislación sectorial, determinación esta que se mantiene en vigor.

Dominio Público Viario (zona de expropiación de la Autopista AP-7)

La autopista AP-7 se terminó de ejecutar en Junio del 1999. El deslinde del dominio público se recoge en los planos.

Dominio Público Marítimo Terrestre

Se recoge en los planos el límite del Dominio Público Marítimo-Terrestre actualmente existente.

Dominio Público Hidráulico

Con fecha 20/10/2008 se publica en el BOP nº 201 la resolución del apeo y deslinde del dominio público hidráulico de un tramo del Arroyo Pajares. Expediente MA-46.273.

Con fecha 3 de marzo de 2010 se dicta resolución de la Dirección General de Dominio Público Hidráulico, por la que se aprueba el deslinde del dominio público hidráulico en ambas márgenes del Arroyo Real, en los términos municipales de Mijas y Fuengirola (Málaga). Expediente MA-50639.

Con fecha 5/04/2010 se publica en el BOP nº 62 la resolución del apeo y deslinde del dominio público hidráulico de un tramo del Río Fuengirola. Expediente MA-50.640.

Con fecha 8 de junio de 2010 se dicta resolución de la Dirección General de Dominio Público Hidráulico, por la que se aprueba el deslinde del Dominio Público Hidráulico en ambas márgenes del río Ojén en el término municipal de Mijas. Expediente MA-50780.

Con fecha 14 de junio de 2010 se dicta resolución de la Dirección General de Dominio Público Hidráulico, por la que se aprueba el deslinde del dominio público hidráulico en ambas márgenes del río de las Pasadas en el término municipal de Mijas. Expediente MA-50779.

Zonas con riesgos ciertos

En cuanto a terrenos que presenten riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales y queden acreditados en el planeamiento sectorial hemos de decir que solamente están constatadas en el término municipal zonas con riesgo de incendio y zonas con riesgo de inundación.

En cuanto a las zonas con riesgo de incendio hay que remitirse al Plan Local de Emergencias por Incendios Forestales que, entre otras determinaciones, zonifica el territorio en función del riesgo y las previsibles consecuencias de los incendios forestales. No obstante esta zonificación no tiene consecuencias a efectos de la categorización del suelo no urbanizable puesto que las zonas con riesgo de incendios se incluyen en suelos que ya están protegidos por otros motivos (por tratarse de montes públicos, por determinaciones de la planificación territorial, etc.). En todo caso en el estudio de impacto ambiental se incluirán las medidas establecidas en dicho Plan a efectos de evitar dichos riesgos.

En cuanto a las zonas inundables existen estudios de la propia Administración Andaluza, como el “Estudio hidráulico para la ordenación de las Cuencas de la Costa del Sol Occidental” y el “Proyecto de encauzamiento en el Río Fuengirola y Arroyo

Pajares", en los que se han delimitado varias zonas con riesgo de inundación que deben tenerse en cuenta.

Dentro de los ámbitos incluidos en zonas inundables cabe destacar la localización total o parcial de algunos asentamientos urbanísticos como La Alberquilla y El Chaparral, con uso predominante residencial, y la zona industrial de La Vega.

Respecto a La Alberquilla y El Chaparral se trata de asentamientos que, de llevarse a cabo el proyecto redactado para encauzamiento del Río Fuengirola, podrían quedar fuera de las zonas de inundación e integrarse en la ordenación urbanística. En el caso de la zona industrial de La Vega debe exponerse que se está tramitando una modificación del PGOU en la que se considera la necesidad de incorporar al planeamiento urbanístico dicho asentamiento industrial teniéndose en cuenta para ello que el mismo quedará excluido de dichas zonas de riesgo de inundación una vez que se ejecute el proyecto de encauzamiento del Río Fuengirola. Respecto a ello se considera que la Revisión parcial del PGOU relativa al suelo no urbanizable debe ir coordinándose con dicha modificación a medida que ambas avancen en su tramitación.

Bienes de Interés Cultural

En el municipio existen los siguientes Bienes de Interés Cultural declarados que se localizan total o parcialmente en suelo no urbanizable:

- Conjunto Histórico-Artístico de Mijas. Declaración publicada en el BOE de 24/06/1969. Categoría: centro histórico. La mayor parte se sitúa en suelo urbano si bien hay una pequeña parte de la delimitación que afecta al suelo no urbanizable.

- Castillo de Osunilla. Declaración publicada en el BOE de 29/06/1985. Categoría: monumento. Se localiza en su totalidad en suelo no urbanizable.

- Torre del Castillo de Osunilla. Declaración publicada en el BOE de 29/06/1985. Categoría: monumento. Se localiza en su totalidad en suelo no urbanizable.

2.4. Las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental (POTCSO)

El POTCSO, aprobado en 2006, también ha establecido diversas determinaciones y categorías de protección que inciden en la ordenación del suelo no urbanizable de Mijas. Las principales determinaciones a tener en cuenta son las siguientes:

"Artículo 29. Parques fluviales (D)

1. Los parques fluviales que se señalan en el Plano de Ordenación se incorporarán a los Planes Generales de Ordenación Urbanística como sistema de espacios libres o como suelos no urbanizables de especial protección.

Los Planes Generales de Ordenación Urbanística ajustarán sus límites incluyendo como mínimo las zonas del dominio público hidráulico y servidumbre y las zonas que resulten con riesgo de inundación para un período de retorno de 500 años."

Artículo 38. Áreas Estratégicas (N y D).

1. A efectos de contribuir a la recualificación territorial y mejora de la articulación del ámbito se establecen las siguientes Áreas estratégicas que se indican en el plano de Ordenación (D)

a) Áreas de centralidad, constituidas preferentemente por los suelos que aparecen ubicados en el entorno de las Estaciones del Corredor Ferroviario de la Costa del Sol.

b) Áreas de oportunidad, constituidas por los suelos que por su posición se consideran de interés estratégico para la ubicación de equipamientos territoriales o actividades de interés económico y carácter supramunicipal.

2. El planeamiento urbanístico general delimitará las áreas estratégicas, procurará su integración en la estructura global del municipio, y desarrollará una ordenación pormenorizada de su entorno de conformidad con las determinaciones establecidas en este Plan. (D)

3. El planeamiento urbanístico general, justificadamente, podrá ajustar la delimitación propuesta en el Plano de Ordenación con el objeto de mejorar su ordenación e integración en la ordenación general que se establezca para el municipio. (D)

4. La delimitación prevista en el Plan tiene carácter cautelar hasta que el Proyecto de Actuación o, en su defecto, el planeamiento urbanístico delimite el suelo afectado que corresponda a cada Área. (N)

Artículo 42. Protección cautelar del suelo afectado a las Áreas Estratégicas (N)

1. Hasta tanto no se produzca la ordenación y gestión de las Áreas estratégicas, sobre el suelo vinculado no podrán implantarse edificaciones, construcciones o instalaciones de ningún tipo, ni realizarse usos o actividades distintas a la normal explotación primaria de los terrenos.

2. Excepcionalmente, podrán autorizarse por los órganos competentes en materia urbanística la construcción de edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, siempre que el uso al que se destinen dichas edificaciones e instalaciones se encuentre comprendido entre los señalados como preferentes para las Áreas estratégicas y resulte autorizable según las disposiciones del planeamiento urbanístico general.

3. Las edificaciones, construcciones e instalaciones erigidas en el suelo afectado por las Áreas Estratégicas con anterioridad a la aprobación del presente Plan, serán consideradas como fuera de ordenación. En consecuencia, no podrán realizarse en ellas obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí

las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato y conservación del inmueble.

Artículo 55. Delimitación del suelo de Protección Ambiental (N).

Se establecen dos categorías en las zonas de Protección Ambiental:

- Ambiental I:

Se integran en esta categoría:

a) Los Espacios Naturales Protegidos.
b) Los Montes Públicos, incluyendo los enclaves de propiedad privada localizados en su interior.
c) Las vías pecuarias.
d) Lugares de Importancia Comunitaria (LIC)

- Ambiental II:

Se integran en esta categoría aquellos espacios que, sin estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación sectorial, son merecedores de una especial protección por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental o paisajístico y por su relación muy directa con los espacios protegidos de Protección Ambiental Grado I conformando con ellos una unidad global.

Artículo 56. Determinaciones para la ordenación de los suelos de protección ambiental. (N)

1. Las Zonas de Protección Ambiental señaladas en el artículo anterior tendrán la consideración de suelos no urbanizables de especial protección en los instrumentos de planeamiento general, a excepción de las señaladas en el apartado d) de la categoría Ambiental I.

2. Determinaciones para los Suelos de Protección Ambiental I

a) La protección de los recursos naturales y la ordenación de los usos en estas zonas se llevará a cabo de acuerdo con los instrumentos de planificación y determinaciones derivadas de la normativa ambiental que le sea de aplicación.
b) El planeamiento urbanístico general incorporará las determinaciones contenidas en los planes y en la normativa ambiental a la regulación de usos y actividades de los espacios de protección ambiental.
c) Se prohíben expresamente en estos suelos los usos residenciales, la instalaciones deportivas, los aprovechamientos agrícolas intensivos en invernaderos, las actividades extractivas y mineras, excepto las existentes que hayan sido autorizadas con anterioridad a la aprobación del presente Plan, y cualquier actividad o edificación que no esté destinada al servicio de la explotación agrícola, ganadera o forestal o a la adecuación naturalística y recreativa de estos espacios, sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial.
d) Las construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan sido autorizadas con anterioridad a la aprobación del presente Plan se considerarán conformes con el modelo territorial propuesto.
e) En los lugares de Importancia Comunitaria no incluidos en los Espacios Naturales protegidos, sólo se autorizarán aquellos planes o proyectos que tras la evaluación de sus repercusiones sobre el lugar, se determine su no afección a los hábitats naturales y las especies que motivaron dicha designación.

3. Determinaciones para los Suelos de Protección Ambiental II

a) Con carácter general en estas zonas sólo estarán autorizadas las actividades destinadas a potenciar los valores ambientales, naturales y paisajísticos de estos suelos.
b) Se prohíben expresamente los usos residenciales, la instalaciones deportivas, los aprovechamientos agrícolas intensivos en invernaderos, las actividades extractivas y mineras, excepto las existentes que hayan sido autorizadas con anterioridad a la aprobación del presente Plan, y cualquier actividad o edificación que no esté destinada al servicio de la explotación

agrícola, ganadera o forestal o a la adecuación naturalística y recreativas de estos espacios.

c) Excepcionalmente se permitirán usos de equipamiento público o privado que ineludiblemente deban implantarse en alguna de estas zonas porque su funcionalidad esté directamente relacionada con el medio donde se proyecta y no sea posible una localización externa a ellas. En este caso se cumplirán las siguientes condiciones de implantación:

- No se podrá modificar la actual topografía, ni las condiciones generales de la flora y fauna, a excepción de las medidas incluidas en el correspondiente "Estudio de Ordenación Paisajística" redactado conforme a las especificaciones establecidas en el artículos 79.

- El techo máximo construido será de 1.000 m2, con alturas máximas de dos plantas en cualquier sección longitudinal y transversal del terreno natural.

- Se resolverán las infraestructuras correspondientes a los accesos, suministro de agua, saneamiento y energía con las consideraciones que defina en cada caso la normativa y planificación sectorial, prohibiéndose cualquier solución de vertidos al dominio público.

- El vallado deberá permitir el paso de la fauna menor.

d) Las construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan sido autorizadas con anterioridad a la aprobación del presente Plan se considerarán conformes con el modelo territorial propuesto.

Artículo 64. Zonas a proteger por su interés territorial (N)

1. Las zonas a proteger por su interés territorial que se delimitan en el Plano de Ordenación General tendrán en el planeamiento urbanístico general la consideración de suelos no urbanizables de especial protección, excepto en los casos que, con carácter excepcional, se prevén en el artº 65.

2. El planeamiento urbanístico, justificadamente y atendiendo a las condiciones físicas y paisajísticas de estos espacios, podrá ajustar sus límites en el

contacto con las zonas no sujetas a protección, sin que dicho ajuste tenga la consideración de Modificación del Plan de Ordenación del Territorio.
3. En estas zonas estarán autorizadas las actividades destinadas a potenciar los valores ambientales, naturales, agrarios y paisajísticos de estos suelos.
4. Se permitirán las viviendas y edificaciones aisladas cuya necesidad esté justificada por su vinculación a explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, las adecuaciones naturalísticas y recreativas que mejoren las condiciones naturales de estos espacios y las actuaciones de interés público que tengan por objeto la implantación de usos turísticos, equipamientos, infraestructuras o actividades mineras que deban emplazarse en estas zonas de interés territorial.

5. Las actuaciones que se desarrollen en esta zona deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) La parcela mínima vinculada será de 10 Ha.
b) El porcentaje de suelo intervenido en actuaciones de interés público no podrá ser superior al 10% del suelo mínimo del ámbito de actuación, situado en áreas no comprometidas por el impacto visual o paisajístico de su ubicación.
c) La actuación se desarrollará mediante Plan Especial o Proyecto de Actuación, según las determinaciones establecidas en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, incluyendo un "Estudio de Ordenación Paisajística" conforme a las especificaciones establecidas en el artículo 79.
d) Se establecen, asimismo, las siguientes obligaciones:

- No se podrá modificar la actual topografía, ni las condiciones generales de la flora y fauna, a excepción de las medidas incluidas en el correspondiente "Estudio de Ordenación Paisajística" que acompañe a la propuesta de actuación.
- La altura máxima será de dos plantas en cualquier sección longitudinal y transversal del terreno natural, preferentemente ejecutados en una sola unidad edificada.
- Se resolverán las infraestructuras correspondientes a los accesos, suministro de agua, saneamiento y energía con las consideraciones que defina en cada

caso la normativa y planificación sectorial, prohibiéndose cualquier solución de vertidos al dominio público.
- El vallado deberá permitir el paso de la fauna menor.

6. El planeamiento urbanístico general delimitará y ordenará en estas zonas los ámbitos que puedan considerarse Hábitat Rural Diseminado conforme a lo establecido en los artículos 47 y 48."

Respecto a estas determinaciones cabe decir que el POTCSO prevé en el municipio de Mijas varios Parques Fluviales (Parque de la Manzanilla, Parque de Las Pasadas, Parque del Valle del Golf y Parque de Mijas) y dos Áreas de Oportunidad (Centro Empresarial de Mijas y Centro Logístico de Mijas) e incluye varias zonas del término municipal en los Suelos de Protección Ambiental (I y II) y en las Zonas a Proteger por su Interés Territorial de tal modo que la Revisión parcial del suelo no urbanizable ha de incluir dichas determinaciones.

Asimismo el POTCSO propone un trazado para el denominado "Corredor Ferroviario de la Costa del Sol" y con fecha 15 de febrero del 2008 se aprobó por parte de Ferrocarriles de la Junta de Andalucía, órgano dependiente de la entonces Consejería de Obras Públicas y Transporte de la Junta de Andalucía, el proyecto del tramo Las Lagunas–Cala de Mijas. La licitación de las obras de infraestructura y vías de dicho tramo se acordó el 21 de febrero del 2008, anunciándose en el BOJA nº 46 de 6 de marzo del 2008, no teniéndose conocimiento al momento de la correspondiente adjudicación. Por ello debe tenerse en cuenta dicho trazado aunque se trata de una previsión a muy largo plazo y de una infraestructura que en la mayor parte de su trazado transcurre de forma soterrada por suelos urbanos o urbanizables.

Además el POTCSO establece diversas determinaciones generales que afectan al suelo no urbanizable como la regulación de las condiciones de los campos de golf que se implanten en suelo no urbanizable, las condiciones de implantación de las instalaciones de residuos urbanos, la obligación de realizar proyectos paisajísticos para determinadas actuaciones, etc. En estos casos la Revisión deberá precisar dichas determinaciones cuando tengan el carácter de directrices y recomendaciones que es en la mayor parte de los casos. A tales efectos el avance de la normativa

propuesta ya incorpora, con las precisiones necesarias, algunas de dichas determinaciones a efectos de verificar su adecuación durante el proceso de información pública.

Finalmente, en relación con los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado, el POTCSO establece las siguientes directrices que también han de tenerse en cuenta:

"Artículo 47. Hábitat Rural Diseminado (D)

En relación con el Hábitat Rural Diseminado el planeamiento urbanístico general deberá:

a) Identificar y delimitar los ámbitos que, conforme a lo establecido en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía puedan integrarse en dicha categoría de suelo no urbanizable y en su caso, establecer las determinaciones para su ordenación.
b) Regular los procesos de ocupación existentes, potenciando la generación de servicios primarios y el mantenimiento del paisaje rural y de los caminos rurales como únicas vías de acceso.
c) Reconducir el eventual crecimiento de los diseminados conforme a las previsiones de los instrumentos de planeamiento urbanístico general y a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
d) Evitar la formación de nuevos asentamientos diseminados, delimitando los existentes y evitando su ampliación perimetral.

Artículo 48. Directrices de ordenación para los hábitats diseminados (D)

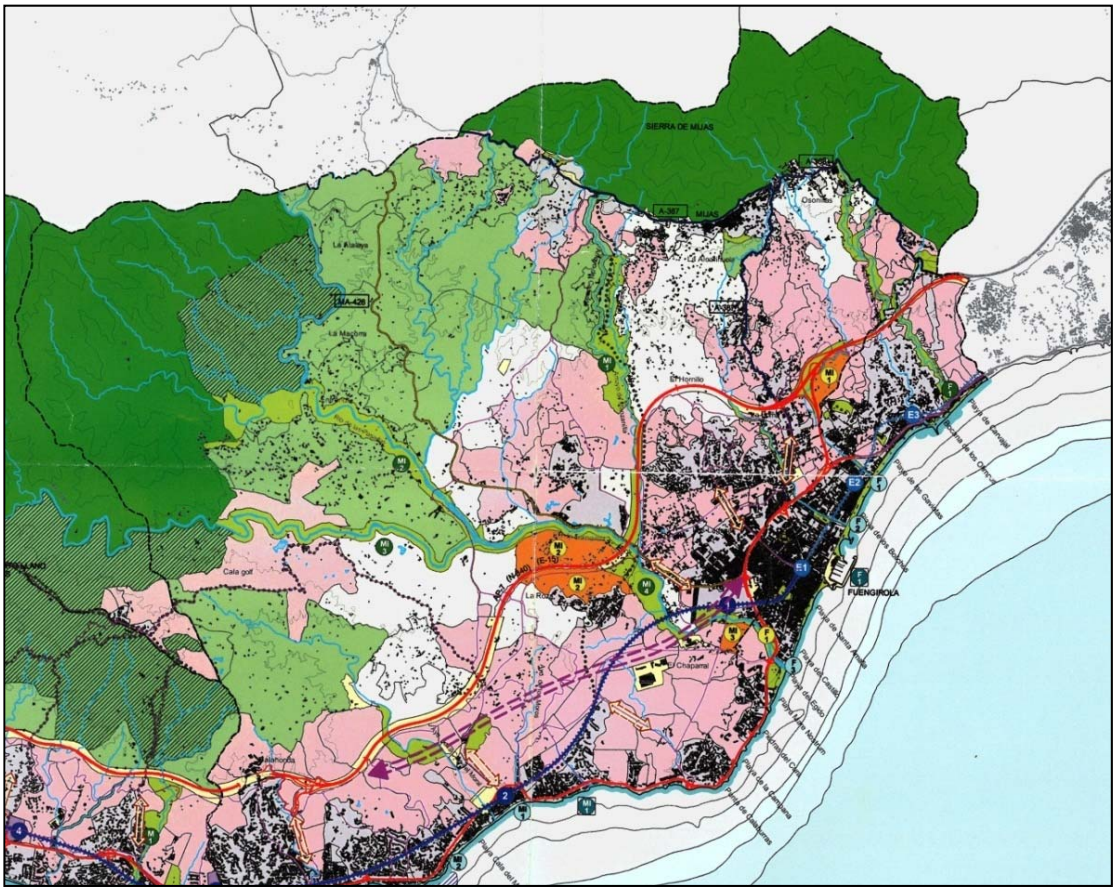
1. El planeamiento urbanístico general regulará el proceso y las condiciones para su ordenación, bien directamente o bien mediante la aprobación de un Plan Especial de mejora y acondicionamiento.

2. En la ordenación de estos ámbitos se cumplirán y desarrollarán, en todo caso, los siguientes criterios:

a) *No se podrá ampliar la estructura de caminos existentes excepto si se justifica su necesidad para el desarrollo de la actividad agraria.*

b) *No se podrá dividir la unidad parcelaria catastral a efectos de su posible edificación, ni alterar las condiciones de flora y fauna que existan en el momento de la intervención.*

c) *Se resolverán las infraestructuras correspondientes a los accesos, suministro de agua, saneamiento y energía, con las consideraciones que defina en cada caso la normativa y planificación sectorial, prohibiéndose cualquier solución de vertido al dominio público."*



Plano de Ordenación General del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental

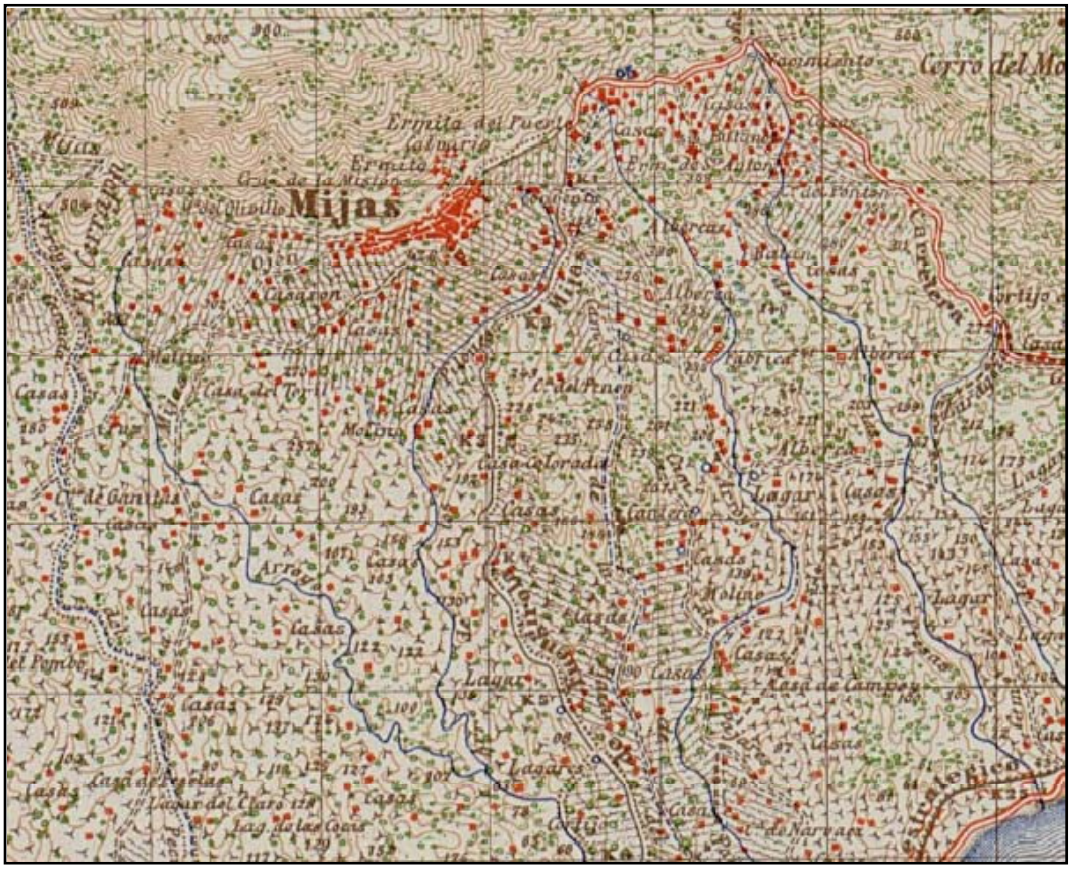
2.5. Los asentamientos diseminados existentes en el suelo no urbanizable

2.5.1. El proceso histórico de la ocupación del medio rural

Del total de edificaciones existentes actualmente en el suelo no urbanizable de Mijas (aprox. 4.000) hay una parte que se ejecutaron de forma legal, ajustándose a la ordenación urbanística vigente en el municipio en el momento de su tramitación. Se trata de edificaciones amparadas en la normativa del suelo no urbanizable del PGOU vigente que permite, entre otros, el uso de vivienda unifamiliar aislada sin requerir su vinculación a un uso agrario.

No obstante hay también edificaciones que se han ejecutado sin licencia o contraviniendo sus condiciones. Muchas de estas edificaciones son viviendas desvinculadas de las explotaciones agrarias que han sido construidas tras la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) la cual suprimió la posibilidad de construcción de este tipo de viviendas.

Asimismo hay un número importante de edificaciones antiguas, anteriores a la entrada en vigor de la LOUA, que se localizan de forma aislada o formando pequeñas agrupaciones, constituyendo, junto a otras edificaciones más recientes, un hábitat rural disperso cuyos orígenes se remontan a las “casas de labor” y a los lagares que existían a finales del siglo XIX en el término municipal vinculados a la explotación agrícola, principalmente de viñedos los cuales habían alcanzado una gran extensión en la provincia, sobre todo en las hoyas y laderas, donde se había convertido en monocultivo. En la Hoja 1066 de la Primera Serie del Mapa Topográfico Nacional 1:50.000, elaborada entre 1890 y 1900 por el Instituto Geográfico Nacional, y en la Hoja 1066 del Mapa de Andalucía 1:50.000 elaborada por el Estado Mayor del Ejército Alemán entre 1940 y 1944, que se incluyen como planos de información en este Avance, puede visualizarse la importante implantación de edificaciones aisladas que, históricamente, se ha producido en el medio rural de Mijas.



Hoja 1066 del Mapa de Andalucía 1:50.000 elaborado por el Estado Mayor del Ejército Alemán (1941) en la que puede observarse la intensidad que ya tenía el hábitat rural diseminado en el municipio de Mijas en los años 40

En este sentido hay que señalar también que en el Nomenclátor de la provincia de Málaga del año 1960, elaborado por el Instituto Nacional de Estadística, se contabiliza en Mijas una población total de 7.483 habitantes de los cuales 5.675 residían en edificaciones diseminadas lo que supone el 76,22 % de toda la población. Asimismo, según dicho censo, existían entonces en Mijas un total de 1.717 viviendas de las cuales 1.226 se situaban en asentamientos diseminados, es decir, el 71,40 % del total.

Si comparamos estos datos con los de los municipios de la provincia de Málaga en los que la población absoluta que residía entonces en diseminados era superior a la de Mijas observamos no obstante que, proporcionalmente, Mijas era en esa época el municipio de la provincia con el mayor porcentaje de población residente en diseminados en relación con su población total:

NOMENCLÁTOR DE 1960			
Municipio	**Población Total (*)**	**Población en Diseminados (*)**	**% Población en Diseminados/Población Total**
Alora	15.152	6.540	43,16
Antequera	42.327	11.086	26,19
Cártama	9.626	6.333	65,79
Coín	20.557	9.116	44,34
Málaga	301.048	28.775	9,56
Mijas	**7.483**	**5.675**	**75,83**
Ronda	28.831	7.544	26,16
Vélez-Málaga	35.061	9.776	27,88

(*) En el Nomenclátor la población residente en diseminados está calculada con respecto a la población total de hecho. (Elaboración propia a partir de los datos del Instituto Nacional de Estadística)

Los asentamientos diseminados (caseríos) que se identificaban en Mijas según el Nomenclátor de 1960 eran 35 y en cada uno se contabilizaban las viviendas y los habitantes que se exponen en el cuadro siguiente:

NOMENCLÁTOR DE 1960		
CASERÍO	**Nº DE VIVIENDAS**	**Nº DE HABITANTES**
Alcairía	27	150
Alcaparra	29	123
Alcarihuela	20	100
Almachada	33	154
Arroyo de La Cala	52	245
Arroyo Pilones	5	25
Arroyo Seco	10	50
Atalaya	53	226
Cala (La)	76	290
Calahonda	40	224
Cañadón	14	80
Carrera del Caballo	8	41
Corralejos	10	38
Chaparral (El)	90	430
Durillo	3	13
Entrerríos	107	512
Espartales	18	86
Fuente-Algarrobo	4	11
Gamonal	26	141

Hornillo	91	395
Lagunas (Las)	62	296
Loma (La)	23	100
Loma del Flamenco	21	81
Macorra (La)	21	95
Majadilla del Muerto	27	153
Menente	8	40
Osunillas (Las)	63	243
Pajares	8	40
Pedregales	8	30
Puerto de la Retama	12	49
Ribera (La)	12	42
Rincón del Hinojal	42	182
Río de las Pasadas	58	255
Río de Ojén	25	160
Valtocado	120	575
TOTAL: 35	**1.226**	**5.675**

Elaboración propia a partir de los datos del Instituto Nacional de Estadística

En el Nomenclátor de 1970 el elevado número de asentamientos diseminados que aparecen en el de 1960 se reducen a los de Alcairía, Almachada, Entrerríos, Las Lagunas, Las Osunillas, Rincón del Hinojal, Río de Las Pasadas y Valtocado. Por otra parte en dicho Nomenclátor se recogen las primeras urbanizaciones de Mijas: Calahonda, Campo-Mijas, El Chaparral y Loma Torreblanca del Sol. Actualmente las principales zonas de diseminados que pueden identificarse en el municipio son: Valtocado, La Atalaya, Entrerríos, La Majadilla del Muerto, Osunillas, La Alquería y El Hornillo. Estos diseminados conservan muchas de las viviendas tradicionales e incluso las ermitas/escuelas rurales que en su día se construyeron como equipamientos para servir a su población, destacando el caso de la escuela rural del diseminado de Entrerríos que actualmente sigue teniendo uso escolar.

Tal como puede observarse en el cuadro siguiente, la población residente en diseminados fue aumentando desde 1960 hasta 1981 cuando alcanza su mayor número de habitantes (7.053) y a partir de ahí disminuye drásticamente hasta los 1.733 habitantes que contabiliza el Nomenclátor de 1991 lo cual sólo puede explicarse por la integración que se haría en dicho censo de muchos diseminados en núcleos de población por haber alcanzado las características definidas para los

mismos a efectos estadísticos. No obstante en los censos de 2001 y 2011 se contabiliza una población residente en diseminados de 3.746 y de 3.984 habitantes, respectivamente, lo que indica que la misma ha aumentado entre 1991 y 2001 pero se ha mantenido prácticamente estable desde entonces hasta la actualidad. El aumento registrado entre 1991 y 2001 puede estar relacionado con la regulación urbanística del PGOU vigente de Mijas que reconoció los asentamientos diseminados existentes y permitió en ellos la construcción de viviendas aisladas, tanto vinculadas como no vinculadas a la explotación agraria, respetando las parcelas existentes y exigiendo una superficie mínima de 5.000 m². Por el contrario, la estabilización de la población en dichos diseminados a partir de 2001 puede estar relacionada con la entrada en vigor de la LOUA la cual prohibió la construcción en suelo no urbanizable de viviendas desvinculadas de la actividad agraria lo que ha impedido la construcción legal de este tipo de viviendas que, no obstante, han seguido construyéndose de forma ilegal aunque a un ritmo menor.

AÑO	POBLACIÓN RESIDENTE EN DISEMINADOS (Nº DE HABITANTES)	NÚMERO DE VIVIENDAS EN DISEMINADOS
1960	5.675	1.226
1970	6.932	3.185
1981	7.053	6.505
1991	1.733	1.240
2001	3.746	-
2011	3.984	-

Elaboración propia a partir de los datos del Instituto Nacional de Estadística

De acuerdo a todos los datos expuestos es necesario reconocer que, si bien el proceso de construcción de viviendas y otras edificaciones en el suelo no urbanizable de Mijas en las últimas décadas ha estado vinculado en parte a usos de segunda residencia y de ocio, históricamente este suelo ha sido objeto de un intenso uso residencial que en su origen estuvo conformado por viviendas aisladas vinculadas a la actividad agraria y que, actualmente, se mantiene como una demanda social que no ha tenido respuesta en la legislación urbanística puesto que las viviendas que se han construido en los últimos años no podían justificar dicha vinculación, salvo de forma parcial en algunos casos, porque la actividad agraria ha dejado de ser un

sector relevante en la economía de Mijas, en particular, y en la de Andalucía, en general.

A efectos de lo expuesto resulta ilustrativa la descripción que se hace ya en el Nomenclátor de 1960 sobre la distribución de la edificación en las distintas comarcas de la provincia:

> *"En las regiones Hoya de Málaga y Vegas del Litoral, que son las de mayor densidad de población, las edificaciones, en general, se hallan aisladas, pero muy próximas unas a otras,* ***dando la impresión de estar el campo sembrado de casitas****, todas con el típico carácter de la vivienda andaluza enjalbegadas en blanco. En el resto de la provincia: Serranía de Ronda, Zona de Antequera y La Axarquía, la densidad de edificación en el campo es menor, estando las edificaciones más distantes unas de otras"*

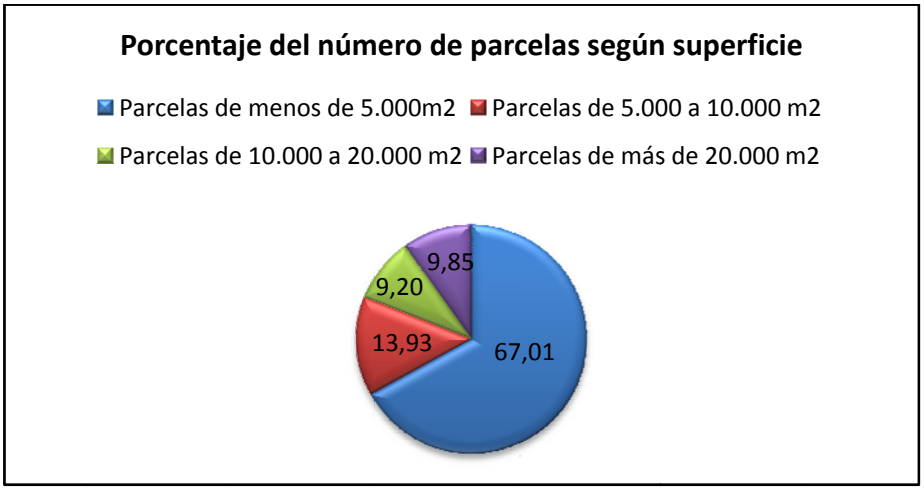
El Diseminado de Valtocado en los años 70

También debe destacarse que el proceso de ocupación residencial que históricamente se ha producido en el medio rural de Mijas obedece en general a procesos de autoconstrucción aislada y no de parcelación tal como queda demostrado en el inventario de parcelaciones en suelo no urbanizable del año 2003 elaborado por la Consejería de Obras Públicas y Transportes que solamente identifica en el municipio una parcelación, el Rincón del Hinojal.

Según los datos obtenidos mediante el trabajo de campo realizado para la identificación y delimitación de los ámbitos susceptibles de delimitarse como asentamientos puede concluirse que muchos de dichos ámbitos están conformados por viviendas tradicionales que en su origen estaban vinculadas a la explotación agraria y por viviendas actuales que pueden considerarse como edificaciones vinculadas al medio rural en la medida que son viviendas ubicadas en pequeñas explotaciones agrícolas que se mantienen con una agricultura a tiempo parcial y que conservan su naturaleza rural. En este sentido conviene destacar también que el análisis realizado sobre el parcelario del Catastro de Rústica demuestra, tal como se expone en el plano correspondiente, que el diseminado de viviendas existente en Mijas se asienta en su mayoría sobre parcelas de uso agrícola de pequeño tamaño lo que demuestra su vinculación al medio rural y cómo la gran división de la propiedad existente en estas zonas ha propiciado históricamente este tipo de asentamiento diseminado. Respecto a ello se analiza en el cuadro siguiente el número de parcelas de rústica existentes en el término municipal según su tamaño observándose que predomina ampliamente el intervalo de parcelas menores de 5.000 m², las cuales suponen el 67,02 % del total, y que el tamaño medio de las mismas es de 1.364 metros.

NÚMERO DE PARCELAS DE RÚSTICA SEGÚN SU TAMAÑO				
TAMAÑO DE PARCELAS	**NÚMERO**	**%**	**SUPERFICIE (m²)**	**TAMAÑO MEDIO DE PARCELA (m²)**
Parcelas menores de 5.000 m²	4.434	67,02	6.061.001	1.364
Parcelas de 5.000 a 10.000 m²	922	13,93	6.679.202	7.244
Parcelas de 10.000 a 20.000 m²	609	9,20	8.372.414	13.748
Parcelas mayores de 20.000 m²	652	9,85	72.153.382	110.665
TOTAL	6.617	100	93.265.999	14.094

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Catastro de Rústica



No obstante lo anterior también es cierto que las repercusiones territoriales que actualmente tiene este proceso constructivo del suelo no urbanizable son muy superiores a las que generaba dicho hábitat tradicional debido sobre todo a que a las viviendas ligadas a la explotación agraria que tradicionalmente se han implantado en el suelo rústico se han sumado en los últimos años otros usos ligados a la residencia y al ocio y estos conllevan una mayor exigencia de accesibilidad y de dotación de infraestructuras, sin olvidar su falta de adaptación a la naturaleza del medio rural, en cuanto a localización y tipología lo cual caracterizaba a las edificaciones diseminadas tradicionales.

2.5.2. Identificación y delimitación de los asentamientos diseminados existentes

Como consecuencia del proceso histórico de ocupación del medio rural que se ha descrito en el apartado anterior existen actualmente en el municipio de Mijas varios asentamientos diseminados cuya regulación e integración en la ordenación urbanística debe constituir la prioridad de la Revisión parcial del suelo no urbanizable ya que en ellos se concentra la principal problemática urbanística del suelo no urbanizable.

Para ello existe ya un documento que ha analizado y delimitado dichos asentamientos y al que, consecuentemente, hemos de remitirnos. Se trata del “Avance para la Identificación y Delimitación de los Asentamientos Existentes en el Suelo No Urbanizable” que fue elaborado de conformidad con lo dispuesto en el artº

4 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía y aprobado por el Pleno del Ayuntamiento con fecha 31 de enero de 2013.

Este documento identificó y delimitó los siguientes asentamientos en el suelo no urbanizable del municipio:

ASENTAMIENTOS IDENTIFICADOS Y DELIMITADOS EN EL SNU DE MIJAS			
IDENTIFICACIÓN	**SUPERFICIE (Has)**	**Nº DE EDIFICACIONES (Aprox.)**	**TIPO**
1. La Alberquilla	23.44	65	AU
2. El Chaparral	19.76	80-90	AU
3. Polígono Industrial La Vega	21.86	75	AU
4. La Alquería-El Hornillo	210.41	381	HRD
5. Valtocado	183.80	305	HRD
6. La Atalaya	154.86	246	HRD
7. Entrerríos	427.38	499	HRD
8. La Majadilla del Muerto	162.09	268	HRD
9. Osunillas	11.24	35-40	HRD

AU: Asentamientos Urbanísticos; HRD: Ámbitos de Hábitat Rural Diseminado

Los ámbitos considerados como “asentamientos urbanísticos”, que son La Alberquilla, El Chaparral y el Polígono Industrial La Vega, están afectados, como ya se ha expuesto en otro apartado, por un Área de Oportunidad del POTCSO en el caso del primero y por las zonas con riesgo de inundación en los tres casos si bien esta afección es menor en La Alberquilla. Por tanto, mientras que se encuentren en dicha situación, no pueden ser objeto de una posible incorporación al planeamiento urbanístico tal como podría plantearse de conformidad con lo establecido en el Decreto 2/2012.

En cuanto al resto de asentamientos todos se consideran como ámbitos del hábitat rural diseminado remitiéndose este documento a las fichas del “Avance para la Identificación y Delimitación de los Asentamientos Existentes en el Suelo No

Urbanizable", en las que se valora el origen y características de estos asentamientos. Cabe aclarar que el diseminado de la "Roza de Aguado" se incluyó en el análisis de dicho documento si bien no fue delimitado como ámbito del hábitat rural diseminado por situarse éste en suelo urbanizable no sectorizado y no tener aquél capacidad para afectar a dicha clase de suelo. No obstante ahora la Revisión parcial sí puede afectar a este ámbito para otorgarle la clasificación que resulta más coherente con su realidad urbanística, la de suelo no urbanizable de hábitat rural diseminado, sin perjuicio de que existe una parte que, por estar afectada por el Área de Oportunidad "Centro Empresarial de Mijas", se integra en la categoría que se ha otorgado a dicho ámbito.

De acuerdo a ello en el presente Avance se propone clasificar como suelo no urbanizable de hábitat rural diseminado los siguientes asentamientos:

IDENTIFICACIÓN	SUPERFICIE (Has)	Nº DE EDIFICACIONES (Aprox.)
1. Osunillas	11.24	40
2. La Alquería-El Hornillo	210.41	381
3. Valtocado	183.80	305
4. La Atalaya	154.86	246
5. Entrerríos	427.38	499
6. La Majadilla del Muerto	162.09	268
7. La Roza de Aguado	128.09 (1)	172 (1)
TOTAL	1277.87 (1)	1911 (1)

(1) Sin excluir la parte incluida en el Área de Oportunidad

Debe advertirse que, tal como ya se exponía en el "Avance para la Identificación y Delimitación de los Asentamientos Existentes en el Suelo No Urbanizable", la delimitación propuesta para estos asentamientos en los planos de ordenación, resulta en algunos casos de la agrupación de varios asentamientos identificados en las citadas fichas de forma individualizada pero que, por su relación funcional, es más coherente agruparlos en un solo ámbito a efectos de su futura ordenación conjunta.

De acuerdo a lo expuesto en el apartado anterior, en el que se ha descrito el proceso de ocupación del suelo no urbanizable, al análisis individualizado de cada asentamiento y al trabajo de campo realizado, se considera que todos estos ámbitos responden al concepto establecido en el art. 46.1.g) de la LOUA para el hábitat rural diseminado en cuanto constituyen "*el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados en su origen al medio rural, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda preservar"* y en el art. 2.2.c) del Decreto 2/2012 en cuanto que son "*ámbitos territoriales sobre los que se ubican un conjunto de edificaciones sin estructura urbana y ligadas en su origen a la actividad agropecuaria y del medio rural, que poseen características propias que deben preservarse, y que pueden demandar algunas infraestructuras, dotaciones o servicios comunes, para cuya ejecución no sea preciso una actuación urbanizadora."*

Asimismo se considera que estos asentamientos cumplen las determinaciones del art. 21.1.a) del Decreto 2/2012 el cual establece lo siguiente:

"1. El Plan General de Ordenación Urbanística identificará y delimitará los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado, en función de los siguientes criterios:

a) Constituir asentamientos sin estructura urbana definida, y desvinculados de los núcleos de población existentes, siempre que constituyan áreas territoriales homogéneas.

b) Estar formados mayoritariamente en su origen por edificaciones y viviendas unifamiliares vinculadas a la actividad agropecuaria y del medio rural.

c) Existir una relación funcional entre las edificaciones que puedan precisar ciertas dotaciones y servicios comunes no generadores de asentamientos urbanísticos."

Finalmente se considera que también cumplen los criterios establecidos en la Norma 4ª de las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012, aprobadas por la Orden de 1 de marzo de 2013. Dicha Norma dice así:

"La delimitación de los asentamientos que constituyen ámbitos de Hábitat Rural Diseminado, se establecerá conforme a lo dispuesto en el artículo 46.1.g) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y a los artículos 2.2.c) y 21 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, teniendo en cuenta los siguientes criterios:

1. Los ámbitos delimitados deberán estar formados por edificaciones y viviendas unifamiliares en su origen vinculadas a la actividad agropecuaria y del medio rural:

La vinculación de las edificaciones pertenecientes a los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado al medio rural es la nota más característica y determinante a la hora de identificar y delimitar estos asentamientos, sin perjuicio de que esta relación con el medio rural pudo estar en su origen, aunque en la actualidad los usos originarios, fundamentalmente agropecuarios, hayan sufrido una transformación que, como consecuencia de la mejora de la accesibilidad a estos ámbitos desde los núcleos de población, hacen innecesaria la permanencia continua para su explotación.

2. Los ámbitos delimitados deberán poseer características propias que deben preservarse:

Esta nota implica que en cada hábitat, en su estructura o en la morfología de sus edificaciones, deben reconocerse características definidas, consecuencia de su vinculación en origen al medio rural, que justifiquen su preservación.

3. Deberán ser ámbitos desvinculados de los núcleos urbanos:

Los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado deben caracterizarse por poseer identidad propia y una marcada autonomía respecto a los núcleos de población existentes. En este sentido se exige de ellos que no quepa integrarlos en la trama urbana de los núcleos urbanos, de tal forma que, manteniendo sus características propias y su autonomía, puedan enmarcarse en el medio rural con la clasificación de suelo no urbanizable.

4. Los ámbitos no deberán poseer una estructura de carácter urbano definida:

Aunque en el ámbito del Hábitat Rural Diseminado pueden existir pequeñas agrupaciones de edificaciones con cierta estructura urbana elemental, esto no debe implicar su consideración como núcleos de población en el sentido netamente urbanístico de exigencia de los servicios y dotaciones comunes que necesariamente demandan los núcleos de población. Por ello, estas pequeñas agrupaciones de edificaciones, por pertenecer a ámbitos del Hábitat Rural Diseminado deben permanecer con la clasificación de suelo no urbanizable.

5. Deberá existir una relación funcional entre las edificaciones existentes en el ámbito que justifique la necesidad de ciertos servicios y dotaciones comunes:

La unidad funcional de las edificaciones lo constituye la propia existencia del hábitat en cuanto a su vinculación, al menos en su origen, al medio rural. De esta relación funcional se puede derivar la necesidad de ciertos servicios (suministro de agua, saneamiento, energía eléctrica, etc.), mejoras en la accesibilidad o determinadas dotaciones comunes que, sin tener las características propias del medio urbano, aseguren una adecuada calidad de vida a los habitantes del hábitat.

Se entenderá que existe una relación funcional entre las edificaciones cuando en el ámbito delimitado existan al menos 15 viviendas".

En cuanto a la ordenación que debe proponerse para estos asentamientos diseminados cabe recordar que en el "Avance para la Identificación y Delimitación de los Asentamientos Existentes en el Suelo No Urbanizable" ya se exponía que dicha ordenación debe tener un enfoque "naturalístico y blando", que permita minimizar sus posibles impactos y mantener y mejorar el paisaje rural lo que redundará en un beneficio para el medio ambiente, el turismo y, en definitiva, para la economía municipal. A tales efectos se considera que debe adoptarse un planteamiento flexible, que sea capaz de reconocer estos asentamientos como ámbitos del Hábitat Rural Diseminado, ya que la regulación de esta categoría del suelo no urbanizable es la que mayores posibilidades legales puede ofrecer para buscar soluciones a una

parte importante de los procesos de ocupación dispersa del medio rural de Mijas teniendo en cuenta que estos tienen su origen, en gran medida, en un diseminado que se ha ido implantando históricamente sin perjuicio de que se hayan ido construyendo nuevas viviendas, con tipologías contemporáneas, en parte como consecuencia del crecimiento natural de la población de los propios asentamientos.

Estrechamente relacionado con lo ya expuesto debemos señalar también que una de las cuestiones que, a nuestro juicio, requieren mayor atención en la Revisión parcial del suelo no urbanizable es el tratamiento del paisaje y, sobre todo, las medidas para la regeneración de los paisajes degradados existentes en muchas zonas de asentamientos diseminados. En relación a estas reflexiones cabe recordar que el PGOU vigente, en un epígrafe de la Memoria titulado *"El medio natural como producción del paisaje"* decía lo siguiente:

> *"Ya hemos dicho que del análisis de las macrotendencias turísticas se deduce la identificación entre calidad turística y calidad medioambiental. Y ya hemos dicho también que el hecho de contar aún con una "gran cantidad de paisaje" es el principal activo de Mijas y lo que le sitúa en una posición de privilegio con respecto a otros municipios turísticos del entorno.*
>
> *Producir paisaje es, pues, invertir en capital fijo de la industria turística, es crear unas condiciones de excelencia ambientales que repercuten favorablemente en todo lo que hagamos en el municipio, pues vendrá apoyado por la "imagen de marca" que esa calidad le confiere. Dada la saturación de la Costa del Sol, decir hoy paisaje es, en último término, decir prestigio, y eso es un "label" de calidad que cuesta mucho trabajo recuperar una vez que se pierde."*

Sin embargo hemos de señalar que, si bien el diagnóstico era acertado, no se han implementado durante los años de vigencia del PGOU las correspondientes medidas para conseguir estos objetivos, encontrándonos por el contrario con muchas zonas caracterizadas por la degradación y/o banalización del paisaje.

En definitiva lo que queremos poner de manifiesto con respecto a la ordenación que ha de establecer la Revisión parcial para el vasto territorio ocupado por

asentamientos diseminados es que el discurso propositivo no puede ser más pobre que la realidad territorial descrita, tal como entendemos que ha ocurrido con la ordenación prevista en el vigente PGOU el cual, a pesar de identificar en su propuesta diversos diseminados, no profundizó ni en su análisis ni en su regulación.

Y por ello debemos reivindicar ahora una nueva visión de reequilibrio territorial entre lo rural y lo urbano, mediante diversas líneas de actuación adecuadas a las distintas condiciones estructurales del territorio. En este sentido consideramos que, al menos tres principios deben orientar las nuevas propuestas de ordenación de esos ámbitos: el primero, evitar la excesiva densificación de los asentamientos, sin impedir, su adecuada integración en el modelo territorial; en segundo lugar, impedir que los "vacíos" entre los asentamientos sean trasformados o destinados a usos edificatorios que, por su intensidad, puedan generar nuevos asentamientos y, en tercer lugar, implantar una estrategia general de "impacto 0", es decir, corregir los impactos urbanísticos, ambientales, y paisajísticos, a fin de que se facilite la integración efectiva de los asentamientos.

A tales efectos se propone remitir la ordenación pormenorizada de los asentamientos diseminados a "Planes Especiales de Protección, Conservación y Mejora del Hábitat Rural Diseminado" ya que la gran extensión de los mismos obliga a realizar análisis y propuestas de mayor detalle que los que pueden realizarse a la escala del Plan General.

No obstante para que tales medidas sean efectivas deberán establecer unos plazos para la aprobación de dichos documentos así como un programa de actuación realista, factible y económicamente sostenible.

2.6. Principales cuestiones que es necesario revisar

A partir del análisis realizado y del trabajo de campo complementario que se ha llevado a cabo se han detectado las siguientes cuestiones que deben resolverse en la Revisión Parcial del Suelo No Urbanizable, debiéndose destacar que el principal

problema detectado es la existencia de un gran número de asentamientos que es necesario regular e integrar adecuadamente en la ordenación urbanística:

a) Inadecuación de las categorías del suelo no urbanizable y de su correspondiente normativa a las determinaciones establecidas en la LOUA, en el POTCSO y en la legislación sectorial actualmente vigente.

b) Excesiva complejidad de la regulación de cada una de las categorías de suelo delimitadas en el PGOU vigente y de las condiciones de edificación de cada uso permitido.

c) Ordenación inadecuada de los asentamientos diseminados identificados por el PGOU vigente, la cual debe ser coherente con su actual realidad urbanística, y falta de identificación y delimitación de otros asentamientos que ya fueron identificados en el documento de Avance aprobado.

d) Existencia de ámbitos de hábitat rural diseminado en terrenos clasificados inadecuadamente como suelo urbanizable no sectorizado (Roza de Aguado).

e) Falta de delimitación de tramos deslindados del dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre.

f) Inexistencia de delimitación de las zonas con riesgos naturales existentes y en concreto de las zonas inundables.

g) Inexistencia de medidas efectivas de mejora y regeneración ambiental y paisajística en los ámbitos con presencia significativa de edificaciones (ámbitos de hábitat rural diseminado)

h) Inexistencia de ordenanzas que determinen los aspectos tipológicos, estéticos y de integración ambiental y paisajística de las edificaciones.

i) Inexistencia de un catálogo de bienes protegidos en el que se integren los BIC y el resto de elementos que conforman el patrimonio histórico existentes en

el suelo no urbanizable, incluyendo tanto los yacimientos arqueológicos como aquellas edificaciones y lugares que tienen un notable interés como parte del patrimonio histórico y etnológico del municipio. (Existe actualmente un catálogo de todo el término municipal pero sólo está aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de tal forma que en el documento de aprobación inicial de la Revisión parcial ya se incorporarán los elementos de aquel que estén localizados en el suelo no urbanizable).

j) Propuesta en el PGOU vigente de sistemas generales de viario que actualmente resultan incoherentes o innecesarios y que deben ser reconsiderados.

3.- CRITERIOS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIA A SEGUIR

Con fecha 4 de diciembre de 2013 (RE nº 44.126) se presentó al Ayuntamiento de Mijas, y de conformidad a lo establecido en el Pliego de Condiciones Técnicas para la redacción del documento de revisión Parcial del PGOU en SNU, el "Documento Previo. Objetivos y Criterios (2012-12-03)" cuyo objeto era someter a consideración municipal dichos objetivos y criterios en base a los cuales se debería plantear la Revisión del Parcial del PGOU en SNU.

Sobre ese documento se han emitido los siguientes informes técnicos y jurídicos:

- Informe del Arquitecto Municipal, don Eduardo Sacconi Parras, de 17 de diciembre de 2013
- Informe del Técnico de Administración General, doña Guadalupe Escudero Cantor, de 17 de diciembre de 2013
- Informe del titular de la Asesoría Jurídica, D. José Almenara Cano. De 19 de diciembre de 2013.
- Informe del Interventor General, de 27 de diciembre de 2013

Vista la propuesta del Concejal Delegado de Urbanismo, D. Antonio Manuel Navarro Mármol, de fecha 27 de diciembre de 2013, la Junta de Gobierno Local acordó por unanimidad aprobar la Propuesta del Acuerdo en todos sus términos, por lo que procede la incorporación al Avance del Documento citado, incluyendo las consideraciones efectuadas en los informes técnicos y jurídicos señalados e incorporando también aquellos cuestiones derivadas del diagnóstico contenido en el anterior apartado de la presente Memoria.

Los **objetivos y criterios** seguidos, en el presente Avance, son los siguientes:

PRIMERO. El presente documento tiene como principal OBJETIVO, proponer las modificaciones de las determinaciones del PGOU de Mijas vigente para el Suelo No Urbanizable (SNU) que sean procedentes en dicha clase de suelo y a partir del análisis y diagnóstico de las mismas.

Las modificaciones que sean procedentes se AJUSTARAN, en todo caso, a la normativa urbanística, sectorial y territorial vigente.

Como ya se ha señalado anteriormente, el PGOU vigente (Texto Refundido de 2013) adolece de numerosas deficiencias tanto normativas como formales, no siendo la menor, la de la inadecuación de las categorías previstas en el Plan a las de la nueva legislación urbanística andaluza (LOUA), así como a la necesaria falta de ajuste de sus determinaciones respecto a las establecidas en el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental y a la diversa legislación sectorial actualmente vigente aprobada con posterioridad a la entrada en vigor del PGOU.

Es por tanto, objetivo primordial del presente documento, la incorporación en SNU de las categorías y determinaciones que para esta clase de suelo contiene la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y normativa que la desarrolla.

Y, como no puede ser de otra forma, se presta especial atención a la adecuación de las determinaciones del Plan General a las del POT de la Costa del Sol Occidental (POTCSO), así como a la incorporación de las determinaciones de la legislación sectorial aprobada con posterioridad a la entrada en vigor del Plan vigente.

En cualquier caso, la Revisión del PGOU de Mijas en Suelo no urbanizable (RPGOU-SNU) deberá atender a la situación urbanística existente en esta clase de suelo, bien sea para conservarla, bien sea para rectificarla directamente a través de sus propias determinaciones o mediante la remisión a figuras de planeamiento especial.

SEGUNDO.- El ÁMBITO de este documento se corresponde al SNU del vigente PGOU de Mijas. No obstante, ante la posibilidad de clasificar como SNU algunos terrenos que se clasifican como urbano o urbanizable en el vigente PGOU, dicho ámbito se extenderá a los terrenos que sean objeto de nueva clasificación.

En concreto, y sin perjuicio de que existan casos similares, se propone en el presente Avance la clasificación como SNU-HRD del área de SUNS del PGOU vigente, “Roza de Aguado” por entender que esa clase y categoría de suelo responden mejor a la situación urbanística existente, situación que sería difícil reconducir y ordenar de mantener la clasificación actual de suelo urbanizable no sectorizado.

De igual modo el Avance clasifica como SNU de Especial Protección, aquellos terrenos que, clasificados en el vigente PGOU de Mijas como suelo urbano o urbanizable, deban tener esa clasificación bien por haberse aprobado la pertinente modificación de elementos del PGOU que así los clasifica o por la necesidad de su inclusión en esta clase y categoría de suelo por cumplimiento de las determinaciones de la legislación sectorial (tal es el caso de la aprobación del deslinde del Dominio Público natural de terrenos situados en suelo urbano o urbanizable). No obstante, en el caso del sistema general de espacios libres del río Fuengirola que está adscrito al suelo urbanizable y que en gran parte quedaría afectado por la delimitación del dominio público hidráulico no se propone inicialmente en este Avance su clasificación como suelo no urbanizable de especial protección que, sin embargo, se contemplará en el documento que se someta a aprobación inicial ya que se entiende necesario estudiar con el Ayuntamiento de Mijas y con el organismo competente de Aguas las posibles soluciones a la problemática que puede provocar esta clasificación en el estándar de dotaciones establecido en el PGOU vigente así como en su ejecución y gestión, y cuya correcta solución desborda el alcance y capacidad del presente documento.

Se entienden incluidos también en ese caso, los terrenos situados en suelo urbanizable, en cuyo planeamiento de desarrollo se haya efectuado el correspondiente deslinde del dominio público natural, siempre que dicho deslinde se encuentre tramitado y aprobado a la fecha de la aprobación definitiva del documento de Revisión.

TERCERO.- La DELIMITACIÓN de los ámbitos que se establezca en SNU en el presente documento se ajustará a la realidad física de los terrenos, a las

delimitaciones ya establecidas en el PGOU y en la planificación territorial vigentes, así como a las que resulten de la aplicación de la legislación sectorial

Establecida, conforme a los criterios establecidos en la LOUA, la categorización de los diferentes terrenos del suelo no urbanizable se plantea el problema de la correcta delimitación de dichos ámbitos ya que, en algunos casos, bien por la escala del documento (caso del POTCSO) bien por inadecuada información las delimitaciones recogidas en los planos oficiales no corresponden a la realidad física del terreno.

En ese sentido, una de las tareas asumidas en el presente Avance y, probablemente, una de las que más tiempo han requerido ha sido la de ajustar los límites propuestos en el planeamiento vigente, en el POTCSO y en los documentos sectoriales a la situación fáctica o real de los terrenos del Término Municipal.

En los casos de existencia de deslinde administrativo aprobado, son los límites establecidos en los correspondientes expedientes tramitados en cumplimiento de la diferente legislación sectorial, los que se han trasladado fielmente a los planos del presente documento de Avance y ello sin perjuicio de comunicar a la administración competente la existencia de posibles desajustes entre las delimitaciones administrativas y la realidad física cuando en el curso de la tramitación de este documento se detecte esa circunstancia.

Por lo que respecta a los límites de las protecciones establecidas en el POTCSO, el presente Avance efectúa las correspondientes correcciones y ajustes de los mismos, dentro de los límites legales establecidos y de forma justificada en función del mayor grado de información y precisión cartográfica del presente documento respecto a la escala de la información utilizada en la elaboración del POTCSO.

Más concretamente, conviene señalar que, en el Avance, se propone el ajuste de los límites de la Zona de Interés Territorial en dos puntos concretos:

a) Planta de Reciclados
b) Campo de Golf Santana

Recogiendo así, en el primer caso la posible ampliación de un terreno ya calificado como equipamiento territorial en el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol si bien con la precisión de mantener la categorización del terreno como suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

En el segundo caso, la nueva delimitación se justifica por la existencia del citado campo de golf antes de la aprobación del POTCSO que calificó los terrenos como Zonas de Interés Territorial para esos terrenos. Hay que considerar que, este caso, el ajuste efectuado en los límites de la delimitación propuesta por el planeamiento territorial para esa zona y la nueva categorización propuesta en el Avance, carecen de incidencia real al tratarse de un uso (el de campo de golf) que se entiende admitido por el POTCSO en dichas Zonas de Interés Territorial.

De igual modo, y por lo que respecta al POTCSO, los límites de las áreas de oportunidad establecidas en el citado documento de planeamiento territorial, se han ajustado en función de las protecciones propuestas en la presente Revisión, excluyendo de cada área de oportunidad, los terrenos que deban ser protegidos. De igual modo, se ha tenido en consideración a los efectos de su delimitación, la innovación del PGOU en tramitación que afecta al Área de Oportunidad del Parque Empresarial de Mijas si bien la armonización de ambos documentos (Revisión Parcial y Modificación Puntual) se efectuará una vez se produzcan las correspondientes aprobaciones administrativas y no antes.

Se ha revisado igualmente la delimitación de los ámbitos de protección establecidos en el propio PGOU de Mijas. En los casos en los que los las protecciones propuestas en el PGOU vigente se solapan o coinciden con las delimitaciones de las protecciones derivadas de la aplicación de la legislación sectorial, se hace prevalecer esta última legislación por su mayor grado de protección de los correspondientes terrenos. Es el caso de los terrenos de Protección Forestal del PGOU vigente que coincide o solapa con Montes Públicos y con las protecciones del POTCSO.

Con ese criterio, se evitan con ellos las confusiones que pudieran derivarse de la existencia de niveles de protección distinto para un mismo terreno, facilitando la simplicidad, claridad y efectiva aplicación del PGOU.

CUARTO.- El documento de revisión atenderá especialmente a la problemática de los ámbitos del HÁBITAT RURAL DISEMINADO (HRD) que se pudieran delimitar en esta clase de suelo.

Las determinaciones del documento de Revisión, respecto a los HRD, tendrán carácter básico y estratégico, sin contener su ordenación pormenorizada que se remite a los planes Especiales de cada ámbito

a) Delimitación de los HRD

El Avance contiene una propuesta de delimitación de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado (HRD), así como los objetivos y criterios para su desarrollo, pero remite su ordenación pormenorizada a Planes Especiales que serán independientes para cada uno de esos ámbitos

Las delimitaciones se ajustan en líneas generales a las ya establecidas en el documento de Avance aprobado en su día al amparo del Decreto 2/2002 de la Junta de Andalucía.

Los Planes Especiales que se elaboren para cada uno de estos ámbitos incluirán obligatoriamente el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental específico para cada ámbito, lo que es conforme con la legislación ambiental vigente.

En consecuencia, el Estudio de Impacto Ambiental que acompañará al presente documento de Revisión del PGOU en SNU y para estos ámbitos tiene carácter genérico y no específico al quedar las decisiones de ordenación y las propuestas de actuación concreta remitidas a dicho

documento y conteniendo sólo la presente Revisión los criterios y objetivos generales a los que deben ajustarse los Planes Especiales. .

b) Ámbitos de HRD delimitados en zonas de Interés Territorial del POTCSO

La delimitación de un ámbito de HRD dentro de alguna de las zonas de Interés territorial del POTCSO es una situación posible y expresamente previsto en el POTCSO. En ese caso, se delimitará el ámbito rural diseminado, pero manteniendo la protección prevista en el POTCSO. El documento de Revisión Parcial establecerá de forma expresa en la normativa que se somete al trámite de información pública los criterios para la aplicación simultánea de ambas normas, resolviendo de forma expresa las contradicciones que pudieran producirse, con la finalidad de evitar ambigüedades en la aplicación de sus normas.

c) Usos

Los Planes Especiales que desarrollen los HRD, analizarán los usos existentes y los admisibles considerando siempre la frágil y escasa capacidad de acogida actual del medio rural y distinguiendo entre:

- Usos residenciales
- Usos de utilidad pública e interés social
- Usos vinculados a la actividad agraria

Para cada ámbito de HRD y para cada uno de los grupos de usos señalados, los Planes Especiales que lo desarrollen deberán establecer expresamente la posibilidad de implantación o no de nuevas edificaciones.

d) Edificaciones

El documento de Revisión del PGOU en SNU, analizará y establecerá las condiciones a las que deben ajustarse las edificaciones existentes y también, en su caso, las nuevas edificaciones de posible implantación.

En el primer caso (edificaciones existentes), se valorará el grado de adecuación de las mismas al medio rural, adoptando las medidas necesarias para conseguir una adecuada integración. De igual modo, se establecerán criterios generales de actuación en caso de que dicha integración no fuera objetivamente posible

Para las nuevas edificaciones de posible implantación, en caso de que fueran viables, se establecerán las normas pertinentes que garanticen la integración de las mismas y la mejora medioambiental del ámbito.

e) Mejora medioambiental

En todo caso, los Planes Especiales que desarrollen los HRD, deben establecer las medidas generales pertinentes en orden a garantizar la mejora medioambiental de cada uno de los ámbitos delimitados, tanto en lo referente a usos y edificaciones como a infraestructuras y servicios.

La decisión de implantación de nuevos equipamientos en estos ámbitos tendrá carácter excepcional y se adoptará procurando siempre el consenso máximo de los vecinos afectados.

f) Coste de las anteriores medidas

El coste de implantación de las medidas establecidas en el punto anterior será sufragado por los propietarios beneficiados por la actuación en la proporción que establezcan los Planes Especiales de cada ámbito, de conformidad a lo establecido en la legislación urbanística vigente.

QUINTO.- El documento de Avance establece los criterios a los que debe ajustarse la NORMATIVA URBANÍSTICA así como las ORDENANZAS aplicables que fuesen procedentes en cada categoría de suelo no urbanizable

Dicha normativa se ajusta a las determinaciones de rango superior que fuesen de obligado cumplimiento, concretará las determinaciones que tuviesen carácter de directriz y procurará el cumplimiento de las recomendaciones contenidas en la legislación y planificación territorial y en la legislación sectorial.

En suelo no urbanizable de carácter natural o rural (SNU-R) se regularán los usos admisibles y se atenderá con especial atención a definir el parcelario mínimo que deba mantenerse en cada caso.

De igual modo, se establecerán las Ordenanzas que fuesen procedentes en orden a conseguir la adecuada integración de las edificaciones, construcciones e instalaciones existentes o futuras en el medio en el que se encuentren adoptando las medidas de mejora de este que establezca el documento. Dichas ordenanzas atenderán especialmente a los aspectos estéticos, paisajísticos y medioambientales de las citadas edificaciones, construcciones e instalaciones.

En este sentido, en el presente Avance se incorpora un Borrador de la normativa urbanística con el objeto de que sea sometido al trámite información pública para sugerencias previas por la ciudadanía y las administraciones competentes.

SEXTO.- La documentación tanto gráfica como escrita atenderá a los criterios de SIMPLICIDAD Y LEGIBILIDAD establecidos en la legislación urbanística

Es objeto del presente documento de revisión conseguir que la documentación que finalmente se apruebe alcance el mayor grado de legibilidad y simplicidad posible en aras a facilitar su aplicación tanto a los ciudadanos como a los estamentos municipales a los que corresponda su desarrollo.

SÉPTIMO.- El Estudio de Impacto Ambiental que preceptivamente acompañará al documento incidirá especialmente en el análisis y delimitación de las zonas de riesgo y los impactos producidos por las actuaciones propuestas en el presente documento y establecerá criterios para la elaboración de los Estudios de Impacto que fuesen pertinentes en los instrumentos de planeamiento de desarrollo.

El EIA incidirá en:

- Los Impactos existentes (ambientales y paisajísticos) con especial incidencia en ámbitos de HRD, asentamientos urbanísticos y parcelaciones (vertidos, tendidos eléctricos, muros de contención, desmontes y aterrazamientos, banalización del paisaje rural…)
- Delimitación de zonas con riesgos (sobre todo inundación) con especial incidencia en HRD, asentamientos urbanísticos y parcelaciones.
- Medidas de protección y de mejora ambiental y paisajística, en especial la minimización de impactos paisajísticos existentes y de regeneración de paisajes degradados.
- Establecerá los criterios a los que deben ajustarse los EIA que se elaboren para los instrumentos de planeamiento de desarrollo y, en particular, establecerá los criterios a los que deben ajustarse los EIA de los Planes Especiales en los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado.

OCTAVO.- La memoria de sostenibilidad económica ponderará el IMPACTO ECONÓMICO de las actuaciones propuestas en la Hacienda Local.

La memoria de sostenibilidad económica ponderará el impacto de las determinaciones de ordenación propuestas en la Hacienda Local de Mijas conforme a lo dispuesto en el art. 15.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y en el artículo 19.1.a) Regla 3a de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En concreto, se valorará el impacto del coste de elaboración de planes especiales que, en su caso, el Ayuntamiento decida asumir como pueden ser PE de ordenación de ámbitos de hábitat rural diseminado, PE de infraestructuras rurales, PE de minimización de impactos paisajísticos y de regeneración de paisajes degradados.

Asimismo, la Memoria de Sostenibilidad valorará el impacto en la Hacienda Municipal de todas las actuaciones que se propongan en el documento de Revisión que se someta a información pública.

El alcance y contenido de la Memoria de Sostenibilidad será el establecido en la legislación vigente y, en cualquier caso, el adecuado a la clase y categoría de suelo al que se refiere la presente Revisión Parcial del PGOU.

NOVENO. Estrategia a seguir en la fase de Avance

Elaborado el documento de Avance de Planeamiento y aprobado por el Ayuntamiento de Mijas, el mismo será sometido a exposición al público a efectos de presentación de sugerencias. Una vez recibidas todas las sugerencias se procederá a su análisis e informe a efectos de determinar la procedencia o no de incorporarlas al documento de aprobación inicial.

Sin perjuicio de lo anterior, una vez elaborado el Avance y preferentemente antes del periodo de Exposición Pública para presentación de sugerencias, se propondrá una reunión entre el equipo redactor, el Ayuntamiento y la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio a efectos de coordinar y armonizar los criterios de las administraciones a las que corresponde formular, tramitar y aprobar la Revisión del Plan General en SNU, y con objeto de que el documento que se someta a aprobación inicial esté, en la medida de lo posible, consensuado entre dichas administraciones.

4.- AVANCE DE LA CATEGORIZACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE Y DE LA NORMATIVA PROPUESTA

4.1. Propuesta de categorización

Es objeto del presente documento la identificación de los terrenos situados en SNU en el T.M. de Mijas y su inclusión en alguna de las CATEGORÍAS establecidas, en esta clase de suelo y con carácter general, en la LOUA

En concreto, y de conformidad a la LOUA, se establecerán las siguientes **categorías** básicas:

a) **Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica (SNUEP-LE)** que incorporará las siguientes:

- **Montes públicos (MP)**
- **Ámbitos declarados Lugares de Importancia Comunitario (LID)**
- **Vías pecuarias (VP)**

  Estas tres primeras categorías incluyen los terrenos que el POTCSO califica como **Protección ambiental tipo I del POTCSO (Ambiental I).**

  No se incluye la sub-categoría de Espacios Naturales al no existir terrenos con esta calificación dentro del término municipal de Mijas.

- **Dominio Público Viario (zona de expropiación AP-7) (DPV)**
- **Dominio Público marítimo-terrestre DPMT)**
- **Dominio Público hidráulico y zona de servidumbre (DPH)**
- **Zonas Inundables (ZI)**
- **Bienes de Interés cultural (BIC)**

b) **Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial (SNUEP-PT)** que comprenden los terrenos protegidos en el POTCSO con los ajustes propuestos en el presente documento:

- **Zonas de protección ambiental (PA)**

  Que corresponden a las zonas calificadas como **Protección ambiental tipo II del POTCSO (Ambiental II))**

- **Zonas de Interés Territorial (IT)**
- **Parques Fluviales (PF)**

  En el presente documento el ámbito de los Parques Fluviales se ha ajustado al de las zonas inundables sin incluir los terrenos adyacentes que, en algunos casos incluía el POTCSO. Criterio que se ajusta a la normativa de ese Plan territorial.

- **Protección cautelar de áreas de oportunidad**

  Se protegen de forma cautelar las áreas de oportunidad, establecidas en el POTCSO, las cuales se recogen en el presente documento con los ajustes en sus límites que se han estimado procedentes.

c) Suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística (SNUEP-PU) que incluirá:

- **Zonas de protección paisajística (PP)**

- **Yacimientos arqueológicos (YA)**

- **Patrimonio Etnológico (PE)**

  Respecto a las protecciones urbanísticas del PGOU vigente, hay que señalar que se han suprimido las correspondientes a los **Espacios**

Forestales del PGOU vigente ya que los correspondientes terrenos están incluidos bien dentro de la delimitación de Monte Público o bien dentro de la Zona de Protección Ambiental o de la Zona de Interés Territorial del POTCSO, que se efectúan en el presente documento lo que garantiza su adecuada protección.

Por lo que respecta a los Yacimientos arqueológicos (YA) y al Patrimonio Etnológico (PE), el presente documento se remite **a todos los efectos** al Catálogo de Bienes Protegidos actualmente en tramitación y que dispone de aprobación inicial municipal en estos momentos, sin perjuicio de la necesaria armonización entre ambos documentos a medida que avance la tramitación de cada uno de ellos.

d) Suelo no urbanizable de carácter natural o rural (SNU-R)

En el presente documento, el suelo no urbanizable de carácter natural o rural tiene carácter residual pues se incluyen en el mismo los terrenos que clasificados como suelo urbanizable en el presente documento, no son objeto de protección ni están incluidos en los ámbitos delimitados como HRD

e) Suelo no urbanizable de Hábitat Rural Diseminado (HRD)

Se delimitan 7 ámbitos del suelo no urbanizable del HRD, cuyos límites se ajustan a los propuestos en el Avance aprobado por el Ayuntamiento en desarrollo del Decreto 2/2012 excepto en el caso del diseminado de la Roza de Aguado cuyo límite se ha ajustado al del Área de Oportunidad del POTCSO “Centro Empresarial de Mijas”.

El documento que se someta a aprobación inicial incluirá, en su caso, la delimitación de los **Asentamientos Urbanísticos** existentes en suelo no urbanizable pero sólo a título informativo (Memoria y Planos de Información) ya que no corresponde al presente documento de planeamiento general resolver sobre el tratamiento y propuesta que proceden en estos terrenos.

4.2 Avance de normativa

La normativa urbanística del documento de Revisión Parcial del PGOU en SNU, que se someta a aprobación inicial, se establecerán las siguientes determinaciones:

a) La **normativa general** aplicable en la clase de **suelo no urbanizable (SNU)** y, en concreto:

   a.1) Normas generales de **usos y edificaciones**

   a.2) Normas que **eviten la formación de nuevos asentamientos**

   a.3) Regulación de las **actividades y usos** que se puedan implantar como **actuaciones de interés público** en suelo no urbanizable

   a.4) Normas generales de **protección**

b) La normativa **específica** aplicable a cada una de las **categorías** que se establezcan en esta clase de suelo y, en particular:

   b.1) Regulación de **usos permitidos y prohibidos** en **cada categoría** delimitada en suelo no urbanizable

   b.2) Normas **específicas de protección** en cada una de las citadas categorías

c) Criterios a seguir en la elaboración de los **Planes Especiales**.que se propongan en esta clase de suelo.

   En el caso de **Planes Especiales para la conservación protección y mejora de los HRD,** el Plan General establece los objetivos y criterios a los que deberán ajustarse obligatoriamente los citados Planes.

Los citados Planes Especiales del HRD deberán incluir la determinación de las infraestructuras y de las medidas de regeneración ambiental y paisajística que hayan de adoptarse en su ámbito.

5.- APROXIMACIÓN A LAS PREVISIONES DE RECURSOS FINANCIEROS Y A LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS PROPUESTAS REALIZADAS

Ha sido habitual que en el planeamiento general no concediese demasiada relevancia a los **Estudios Económico-Financieros** que obligatoriamente debían contener. De hecho, la jurisprudencia avalaba, en cierto modo, esa postura en el sentido de considerar que la **Memoria Económica** del planeamiento general no podía descender a excesivo detalle precisamente por ese carácter de análisis global que tiene esta figura de planeamiento.

No obstante, la situación económica actual y el nivel de endeudamiento que, en general, presentan los Ayuntamientos españoles ha llevado al Estado a exigir que los documentos de planeamiento general contengan un estudio **más detallado** de la incidencia económica que las nuevas propuestas puedan tener en las Haciendas Locales, garantizando la viabilidad de dichas propuestas.

Por consiguiente, el presente documento de planeamiento general debe incorporar la pertinente "Memoria de Sostenibilidad Económica" con el alcance y contenido que se recoge en la legislación estatal.

No obstante, en este sentido conviene destacar que el ámbito al que se circunscribe el presente documento (suelo no urbanizable del PGOU vigente) acota y precisa el alcance del anterior mandato. En efecto, en el suelo no urbanizable las propuestas del Plan tienen carácter generalmente normativo pues de lo que se trata es de preservar el medio de las actuaciones que puedan incidir negativamente en el mismo. Son las normas urbanísticas las que cobran protagonismo en esta clase de suelo, al contrario de lo que ocurre en el suelo urbano y en el suelo urbanizable, donde muchas de las determinaciones del plan tiene carácter ejecutivo pues se dirigen a ordenar y regular los desarrollos urbanísticos.

Sin perjuicio de lo anterior, deben ser objeto de estudio económico-financiero, tanto las actuaciones que se propongan, en su caso, para el desarrollo de infraestructuras en esta clase de suelo como los costes de elaboración de las figuras de planeamiento especial cuya iniciativa de formulación corresponda según el presente

Plan a las administraciones públicas, valorando la incidencia en la Hacienda Local de los costes de aquellas actuaciones que correspondan al Ayuntamiento de Mijas.

Y lo anterior, sin olvidar, como se específica en el informe previo del Interventor Municipal, de supeditar los anteriores estudios a los de **estabilidad presupuestaria** en los que está incurso el Ayuntamiento de Mijas.

6.- INTRODUCCIÓN A LA EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL DE LA REVISIÓN PARCIAL DEL SUELO NO URBANIZABLE

El documento de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) que obligatoriamente debe incluir la presente Revisión Parcial del PGOU de Mijas en SNU tiene por objeto considerar los efectos que cualquier intervención propuesta por el Plan pudiera tener en el medio físico del ámbito en el que se propone.

En este sentido, es importante destacar que, a priori, las consideraciones sobre el medio natural no son el único criterio a seguir en la decisión del planificador o del político, pudiendo darse el caso de que un proyecto no aceptable desde la perspectiva natural en un cierto emplazamiento pudiera ser adecuado al primar factores de tipo social o económico o bien resulta aceptable en función de las medidas correctoras

Metodológicamente la Evaluación de Impacto Ambiental se desarrollará en las siguientes fases:

a) Diagnóstico Ambiental
b) Determinación de actuaciones propuestas
c) Evaluación del impacto de las mismas
d) Propuesta de alternativas y medidas correctoras

En nuestro caso y, por tratarse de un documento de planeamiento general y además referido exclusivamente al suelo no urbanizable del PGOU de Mijas, la Evaluación de Impacto presenta determinadas singularidades que deberemos considerar.

Es importante señalar que el PGOU en suelo no urbanizable tiene un carácter eminentemente protector del medio físico siendo el objeto principal de ese instrumento de planeamiento la incorporación de las protecciones establecidas en la legislación sectorial y en el planeamiento territorial y urbanístico anteriormente vigente, limitando y prohibiendo aquellos usos que puedan suponer una alteración negativa e indeseable de dicho medio y, todo ello, sin perjuicio de la remisión a una

EIA específica de todos aquellos proyectos o planes de desarrollo que puedan proponerse en esta clase de suelo.

En consecuencia, al margen de ajustarse a la metodología general de este tipo de Estudios para los planes urbanísticos, la limitación del ámbito al suelo no urbanizable, reduce el alcance y contenidos del presente documento. Veamos con más detalle las fases del trabajo:

a) Diagnóstico ambiental

Antes de evaluar hay que caracterizar la realidad en la que se va a producir la actuación. A este análisis previo le llamamos Diagnóstico ambiental y consiste en considerar los factores ambientales o variables que describen el medio físico.

Su alcance será similar al de la Evaluación de Impacto de cualquier figura de planeamiento. Sin embargo dado que en nuestro caso, la evaluación se refiere al planeamiento general pero limitado al SNU, su alcance y contenidos serán mucho más reducidos conforme hemos indicado anteriormente.

b) Determinación de las actuaciones

Posteriormente se procederá a determinar las actuaciones posibles o previstas. Fundamentalmente, en nuestro caso, las actuaciones a estudiar en la Evaluación serán las correspondientes a los sistemas generales propuestos, en su caso, y a los Planes Especiales para el Hábitat Rural Diseminado.

No obstante hay que señalar que en este documento sólo se determina la posibilidad o imposibilidad de determinados usos o la obligatoriedad o posibilidad de redactar figuras de planeamiento más detallado (planes especiales), por lo que será en ese nivel en el que deben caracterizarse las propuestas y al que se referirá el estudio y evaluación de las mismas.

c) Determinación del Impacto de la actuación sobre el medio

Esta fase se centra en considerar y valorar el impacto, positivo o negativo, que producen o pueden producir las actuaciones propuestas y que se han estudiado en el apartado anterior. Se considera que generan impacto aquellas actuaciones que producen una alteración sensible en el medio ambiente o en alguno de sus componentes.

El análisis de estas actuaciones y su impacto se determina sólo a nivel previo (el propio del planeamiento) correspondiendo la Evaluación más detallada a los proyectos de obra en el caso de las actuaciones correspondientes a sistemas generales que, en su caso, se propongan (fundamentalmente de viario o de infraestructuras) y a los propios Planes Especiales del HRD en el caso de estas figuras de planeamiento que deberán tramitarse conjuntamente con la evaluación de las propuestas que contengan dado que el presente documento de Revisión Parcial del PGOU se limita en este caso a establecer los criterios y objetivos a seguir por dichos Planes Especiales correspondiendo a los mismos la determinación de las actuaciones concretas en cada uno de esos ámbitos.

d) Evaluación del impacto. Alternativas y medidas correctoras

Finalmente, se evaluarán los impactos y se proponen alternativas y/o medidas correctoras de los mismos.

La Evaluación de Impacto Ambiental propondrá, en todo caso, y al nivel que corresponda al grado de detalle adoptado en sus determinaciones, las medidas correctoras o alternativas que procedan respecto a las actuaciones propuestas.

Por lo que respecta a la fase de Avance, basta con lo dicho y con la exposición de las líneas principales que deben regir el estudio del medio y la evaluación de los impactos de las actuaciones que se proponen en el presente documento de planeamiento que revisa al PGOU vigente en el ámbito del SNU.

En Málaga a 19 de marzo de 2014

José Mª Morente del Monte
Arquitecto

José Ortiz García
Geógrafo